

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.

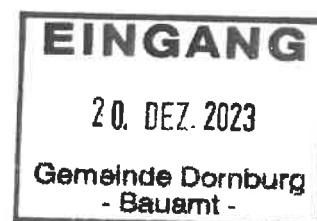
NaBu Naturschutzbund Deutschland
Landesverband Hessen e. V.
Kreisverband Limburg-Weilburg

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

Verband Hessischer Sportfischer e. V.
Limburg-Weilburg

Dr. Jörg Rau 65589 Niederzeuzheim Bahnhofstr. 2

An die Gremien der
Gde Dornburg
Rathaus
65599 Dornburg



Betr: B Plan „Mainzer Straße“, gem. § 4.1 BauGB
Bez: Schreiben des Planungsbüros Fischer, 35435 Wettenberg, von 2023-11-13 an meine
Adresse mit dem gedruckten Plan

Sehr geehrte Dame und Herren!

Im Namen und Auftrag der im Briefkopf genannten Landesverbände danke ich für die Beteiligung am Verfahren und die Zusendung der gedruckten Unterlagen. Für die o. g. LVe nehme ich wie folgt Stellung.

Stellungnahme

B - Zur Begründung

B - 1.1 Planerfordernis ...: Die Gde Dornburg geht davon aus, **der stetigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken* dadurch gerecht zu werden, dass sie auf zwei neben einander liegenden Flurstücken eine Wohnbaufläche von 1.800m² mit der GFZ 0,5, d. h. mit 900m² Wohnfläche, ausweist und das für **nur eine** Familie. Auf solche Weise dürfte die Gde. Dornburg ihre Gemeindefläche in überschaubarer Zeit zugebaut haben. Ein städtebauliches Erfordernis sieht anders aus.

Dem „sparsamen und „schonenden“ Umgang „mit Grund und Boden“ (BauGB §1a.2) entspricht das nicht, sondern einer Gefälligkeitsplanung. Wenn Sie jungen Familien (bezahlbaren !) Wohnraum bereitstellen wollen, dann vierteln Sie die vorgesehene Fläche. Sollten Sie mir als Abwägung mitteilen, dann würde ebensoviel Fläche versiegelt, dann haben Sie zwar recht, aber Platz für vier Familien anstatt für nur eine und sie haben sich mit meinem Vorschlag nicht ernsthaft auseinander gesetzt, wie es die HGO vorgibt.

B - 1.3 Regionalplanung: Eine Auseinandersetzung mit der überlagernden Klimaschutzfunktion fehlt an dieser Stelle.

B - 3.2 Maß der ...: Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wäre mehr gedient mit der GRZ 0,4 (anstelle von 0,3) und der GFZ 0,8.

B - 3.3 Bauweise ...: Einerseits **Gebäude mit seitlichem Abstand* und gleichzeitig am nördlichen und südlichen Rand Grenzbebauung; das heißt sich. Dazuhin ist Grenzbebauung hin und wieder die Quelle von Nachbarschaftskonflikten. Vermeiden Sie solche.

B - 3.4 Anzahl der ...: Vgl. zu B - 1.1.

B - 3.5 Eingriffsminimierende ...: Der Ausschluss von **wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien* wird begrüßt. Schotterbeete mit nur sehr wenig Vegetation müssen ebenfalls ausgeschlossen

werden!

hier Anpflanzung vom Sträuchern: Die einheitliche Begrünung des Ortseingangs ist nur möglich, wenn die südliche Baugrenze auf den gesetzlichen Seitenabstand zurückgenommen wird.

hier Außenbeleuchtung: die Lampen dürfen weder nach oben noch zur Seite abstrahlen sondern nur in einem schmalen Winkel nach unten. Das ausgestrahlte Licht darf weder UV- noch Blaulicht-Anteile enthalten Die Anlage wird mit Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhr gesteuert.

3.6 Flächen für ...: Das Mahdgut des festgesetzten Grünlandes ist nicht nur abzufahren sondern auch zu nutzen, möglichst als Futter, unter Umständen auch als Einstreu.

Es ist wohl etwas übermütig, von einer Streuobstwiese zu reden bei immerhin vier Obstbäumen.

B - 4 Bauordnungsrechtliche ...: hier Dachgestaltung: Das Satteldach hat seine Giebel nach Ost und West auszurichten. Die Nutzung von 80% der Dachfläche für Solarenergie ist festzusetzen, Zulässigkeit allein genügt nicht, um die Ziele des Klimaschutzgesetzes zu erreichen. Dächer ohne oder mit sehr geringer Neigung müssen nach Süden abfallen. Eine über begrüntem Dächern aufgeständerte Solaranlage ist wirksamer als eine solche ohne Grün darunter.

B - 6.3 Artenschutzrechtliche ...: die Bezeichnung **Moorbläulinge* für *Maculinea nausthous* und *M. teleius* ist zumindest eigenwillig.

B - 7. Klimaschutz: Vgl. zu B - 3.6 Dachgestaltung.

U - Zum Umweltbericht

U - 1.3.1 Flächenbedarf ...: Beim vorliegenden Plan vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu reden oder zu schreiben, kann nur auf einem groben Missverständnis beruhen.

B - 1.3.2 ... Fachgesetze ...: Auch wenn Sie hauchdünne Scheiben von der Salami abschneiden, ist irgendwann nur noch der Zipfel übrig.

U - 1.3.3 ... Vermeidung ...: Der Inhalt des abschließenden Kastens wird begrüßt.

U - 1.3.5 ... erneuerbare Energien ...: Vgl. zu B - 4. Bauordnungsrechtliche ..., Dachgestaltung.

U - 2.3 Luft, Klima ...: Die Aussagen betreffend Klimaschutzfunktion dieser Fläche bleiben zu sehr im Ungefähren.

U - 3. Eingriffs und ...: Mit der vorliegenden Aussage entziehen Sie diese Planung dem zweistufigen Verfahren.

U - 6 Alternative ...: Bitte, erklären Sie, inwieweit Sie durch den vorliegenden Plan der **sehr hohen Nachfrage nach Bauplätzen ... und dem Wegzug junger Familien entgegenwirken* können. Sie schaffen damit Wohnraum für genau **eine** Familie auf einer unverhältnismäßig großen Fläche. Wen überzeugt das?

U - 7 Kontrolle der ...: Die Kontrolle betreffend die **Durchführung** der festgesetzten Maßnahmen obliegt der Gemeinde als Satzungsgeberin, die Kontrolle der **Wirkungen** dieser Maßnahmen den zuständigen Fach-Behörden.

Zusammenfassung

Der vorliegende Plan **kann** sein Ziel **nicht** erreichen, er ist an mehreren Stellen in sich widersprüchlich, entspricht auch nicht den Vorgaben des BauGB. Aus diesen Gründen haben die von mir vertretenen LVe erhebliche grundsätzliche Bedenken und fordern die Rücknahme oder eine grundlegende Änderung. Entsprechendes gilt für die Änderung des FNP. Bitte, senden Sie die beschlossenen Abwägungen allen o. g. LVe bzw. deren Untergliederungen auf Kreisebene; vielen Dank!

Mit freundlichem Gruß i. A. der o. g. LVe.
Niederzeuzheim, 2023-12-19

**Kursivschrift. Zitat aus dem vorliegenden Plan*

(Dr. J. Rau)



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1443. 35664 Dillenburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen	BV 12.3 Wa - 34 c
Bearbeiter/in	Kilian Wagner
Telefon	(02771) 840 270
Fax	(02771) 840 450
E-Mail	kilian.wagner@mobil.hessen.de
Datum	18. Dezember 2023

B 54, Gemeinde Dornburg, Ortsteil Langendernbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mainzer Straße“ [Vorentwurf 10/2023]
Beteiligung der Behörden - Unterrichtung [§ 4 (1) BauGB]

Ihr Schreiben vom 13.11.2023, Az.: Roeßing/ Heck

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll am südlichen Ortsrand von Langendernbach ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorzubereiten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel.

Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über eine Zufahrt zur straßenrechtlichen Freien Strecke der B 54 vorgesehen. Die Anbindung wird einvernehmlich mit mir zu regeln sein. Für die Einrichtung und Nutzung einer Zufahrt zur B 54 ist eine Sondernutzungserlaubnis gem. § 8a i.V.m. § 8 FStrG bei mir zu beantragenden. Bauliche Veränderungen im Bereich der Bundesstraße dürfen nur mit dieser Erlaubnis und unter Beteiligung der Straßenmeisterei erfolgen.

Der Zufahrtsbereich ist im Bebauungsplan darzustellen. Einer Zufahrt über die ganze Grundstücksbreite kann nicht zugestimmt werden.

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke der B 54 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

Für die Unterschreitung der Bauverbotszone ist mir eine Begründung vorzulegen. Andernfalls kann ich dieser nicht zustimmen. Ich empfehle dies noch vor der erneuten Offenlage mit mir zu klären.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

Verkehrssicherheit

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der B 54 gelangen.

Die Beleuchtung, sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 54 führen.

Fußgänger, Radfahrer und Belange des ÖPNV

Eine sichere Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger geht aus den vorgelegten Unterlagen nicht hervor.

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der B 54 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

Der Veröffentlichung meiner personenbezogenen Daten widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Bei einer Veröffentlichung meiner Stellungnahme sind diese zu schwärzen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Wagner

Kilian

Kilian Wagner

Digital unterschrieben
von Wagner Kilian
Datum: 2023.12.18
15:22:17 +01'00'



Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



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

Gemeindevorstand der
Gemeinde Dornburg
Egenolfstr. 26
65599 Dornburg

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Besuchsadresse

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

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

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. – 20230951-0952

28. November 2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mainzer Straße“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Az B-Plan: 20230951, Az. FNP-Änderung: 20230952

Guten Tag,

nach Beteiligung des Naturschutzbeirates bei der Unteren Naturschutzbehörde geben wir folgende Stellungnahme ab:

Es bestehen erhebliche und grundsätzliche Bedenken gegenüber einer Erweiterung des Ortes nach Süden für ein Einzelwohnhaus.

Das Erfordernis einer Erweiterung des Siedlungsgebietes wird angesichts von 69 von der Gemeinde dargestellten Baulücken im Ortsteil Langendernbach nicht gesehen. Im Jahr 2019 waren es noch 89. Insoweit scheint es doch zu funktionieren, wenn man kommunal auf Innenentwicklung setzt.

Auch wenn nur zwei Eigentümer derzeit Verkaufsbereitschaft der Gemeinde gegenüber signalisiert haben, so gibt es gerade für junge Familien zumindest Grundstücke mit einer Größe von 487 bzw. 637 m² unabhängig von den nicht öffentlich inserierten Grundstücken. Ebenso weisen wir auf den Leerstand hin, zu dem keine Zahlen genannt werden. Innenentwicklung ist nicht die schleichende Inanspruchnahme des Außenbereichs durch Siedlungserweiterung(en) für Einzelbauvorhaben. Insoweit kann der Begründung nicht gefolgt werden.

In der Begründung wird angeführt, dass der Wegzug von jungen Familien verhindert werden soll. Wenn der Wegzug von jungen Familien verhindert werden soll, dann ist davon

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 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/landkreislimburgweilburg/

www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/

auszugehen, dass die Familie derzeit nicht in einem eigengenutzten, in ausreichender Größe dimensionierten Einfamilienwohnhaus in der Gemeinde wohnt.

Geplant ist ein Einfamilienhaus zur Eigennutzung. Dieses benötigt ca. 2.135 m² zur Verwirklichung (Flurstück 83 und 84), eine maximale Wohnfläche von ca. 1.067 m² (GFZ 0,5) sowie Grundfläche von ca. 640 m² (GRZ 0,3) zusammengeführt. Inwieweit ein solch dimensioniertes Einfamilienhaus den Wegzug junger Familien (Plural in der Begründung) entgegenwirken soll ist nicht erkennbar. Wenn man etwas für junge Familien tun will, dann passen auf ein solches Grundstücksgefüge eher drei Einfamilienhäuser als eines. Auch ist das kommunale städtebauliche Entwicklungskonzept hinter dem Vorhaben nicht ersichtlich.

Wir geben folgende Hinweise für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB. Es sind zu ergänzen / erheben

- artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bei Vögeln
Art, Umfang/Häufigkeit und Methodik der zwischen März und Juni erhobenen Daten, auf der Wiesen ist bspw. der Grünspecht Nahrungsgast, Brutvogel in naheliegenden Obstwiesen. Dieses Biotop würde wegfallen. Hausgärten, vor allem jüngere weisen i. d. R. im gepflegten Rasen keine Ameisennester auf. Folgenbeurteilung?
Im Plangebiet gibt es keine Gebäude. Warum wird im Beitrag und bei den Festsetzungen so auf Gebäude abgestellt? Wir empfehlen den Plan hinsichtlich allgemeiner nur platzfüllender Bausteine zu überprüfen.
- Eingriffs- Ausgleichplanung mit besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes und des Bodenschutzes (Vorranggebiet Landwirtschaft) fehlt.

Hinweise zur derzeitigen Planung:

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte das Vorhaben schon so konkret sein, dass weitere Aussagen zur Größe und Dimension machbar sind und somit die Planung auch nachvollziehbarer wird. Auch die Benennung des Vorhabenträgers war zumindest in der Vergangenheit üblich.

Der gemeindeeigene Weg (Flurstück 89) ist nicht Bestandteil der Planung. Ein Abstand der Baugrenze zum Weg ist nicht eingezeichnet. Insoweit ist nicht dargelegt, wieso das Gebäude daran liegen soll und wie es einschließlich der rückwärtigen Bereiche erschlossen werden soll.

Die Erschließung erfolgt laut Begründung über die Mainzer Straße. Dennoch ist eine Klarstellung, dass dies auch für die Gartenflächen gilt angezeigt.

Ein Gebäude ohne Abstand zum landwirtschaftlichen Weg hat bei der geplant zulässigen massiven Bauweise negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das ist aus unserer Sicht nicht ausreichend berücksichtigt. Auf ggf. notwendige Abstandsflächen wird verwiesen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Baugrenze am landwirtschaftlichen Weg zurückzunehmen und eine ausreichende Eingrünung (mind. 5 m Breite) an der Grenze zum Weg vorzunehmen und in dieser auch keine Zufahrten Tore etc. zuzulassen.

Textliche Festsetzungen

Es muss für den späteren Bauherrn und auch für die Genehmigungs- und Vollzugsbehörden möglich sein die Regelungen aus der Plankarte mit textlichen Festsetzungen heraus zu lesen und nicht seitenweise Begründung oder den Umweltbericht lesen zu müssen. Derzeit weisen Begründung und textliche Festsetzung manchmal

voneinander ab.

Beispiel:

geplantes Einfamilienwohnhaus zur Eigennutzung

Derzeit wird im Plural von Einzelhäusern in der Plankarte: E = nur Einzelhäuser zulässig, in der textlichen Festsetzung 1.3: bei Einzelhäusern ist je Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig, geredet. Eine eindeutige Festsetzung bspw. Einfamilienwohnhaus zur Eigennutzung oder entsprechende Ergänzung fehlt.

Zur Sicherstellung der beabsichtigten Nutzung wird empfohlen bspw. auch im städtebaulichen Vertrag eine Sicherung zu dieser Nutzung aufzunehmen.

Des Weiteren wird in textlicher Festsetzung 1.7 wir auf den Durchführungsvertrag verwiesen und dessen Inhalte verwiesen. Es stellt sich die Frage inwieweit dort keine abweichenden Zulässigkeiten vereinbart sind, da dieser nicht vorliegt. Eine Klarstellung wird erwartet.

Im Übrigen wird auf die Anmerkungen zum Umweltbericht verwiesen.

Umweltbericht

Schutzgut Boden

Wir weisen darauf hin, dass die Eingriffsbewertung beim Schutzgut Boden (Umweltbericht S. 12) nicht nachvollziehbar bzw. verharmlosend ist. Bei einer GRZ von 0,3 mit Erlaubnis noch für Nebenanlagen 0,15 daraufzulegen sind wir bei dieser Dimension eines „Einfamilienwohnhauses“ bei maximal ca. 960 m² überbauter Grundfläche. Boden ist unwiederbringlich weg, wenn ein Stellplatz, Garage, Terrasse etc. darüber gebaut wird. Es handelt sich nicht um eine vergleichsweise kleinflächige Neuversiegelung. Die Versiegelung und Inanspruchnahme pro Kopf sollte dargestellt und bewertet werden.

Vegetation

Die Bestandaufnahme und Bewertung der Vegetation ist nicht nachvollziehbar. Am südwestlichen Grundstückrand befindet sich eine durchaus als prägend anzusehende Birkengruppe. Sie wurde nicht aufgenommen und auch nicht zum Erhalt festgesetzt. Hier ist nachzuarbeiten.

Landschaftsbild

Der geplante massive Baukörper ist teilweise ohne Eingrünung (kein Abstand zum südwestlich begrenzenden Feldweg) bzw. mit um 10 m verschiebbarer Eingrünung geplant. Die bestehende Bebauung nordöstlich ist um ein vielfaches kleiner dimensioniert und nicht klötzchenhaft erscheinend am Ortsrand. Vorhandene Großgehölze schaffen es durchaus den bisherigen Siedlungsrand annähernd in die Landschaft einzubinden. Das fehlt hier komplett, erst recht, wenn eine bis zu 20 m breite Lücken entstehen können. Die Bewertung und Prognose geht fehl.

Es sollte ein mindestens 5 m breiter Eingrünungstreifen (keine Schnitthecke) ohne Unterbrechung vorgesehen werden.

Einfriedungen

Die textlichen Regelungen sind wie bereits erwähnt unvollständig.

Die Ausgleichsfläche darf nicht ummauert bzw. zur freien Landschaft eingezäunt werden um ihre Funktionen erfüllen zu können. Offene Einfriedung ist ein unbestimmter Begriff (textliche Festsetzung 2.2).

Ausgleichsfläche

Ausdrücklich begrüßt wird die Klarstellung, dass die Fläche nicht in Anspruch genommen und vor Bauauswirkungen geschützt werden soll.

Es bleiben jedoch fachliche Mängel. Es ist eine Streuobstwiese geplant. Von einer Streuobstwiese sprechen wir erst ab 1.000 m² Größe (entspricht ungefähr 10 Bäumen); darunter haben wir es mit einer Obstgehölzpflanzung auf zu extensivierender Wiese zu tun. Hier ist zudem klar zu stellen, dass nicht durch die textliche Festsetzung 2.4.2. eine Anrechnung erfolgt. Die Folge wäre sonst ein noch weniger in die Landschaft eingebundenes Gebäude.

Der Passus einer zulässigen Beweidung ist nicht nachvollziehbar. In dem Fall müsste kronenweit ausgezäunt werden (Art, Material Zaun) und hinsichtlich der geplanten Extensivierung der Besatz (Tierart, GE/ha) und die Häufigkeit/ Länge der Beweidung geregelt werden.

Empfehlung: Beweidung ersatzlos streichen

Bepflanzung / Eingrünung

Vorgesehen sind Pflanzungen mit Laubsträuchern laut Pflanzlisten aus den textlichen Festsetzungen Nr. 4. Diese sind kritisch zu prüfen und ggf. zu überarbeiten. So findet sich aus der Artenliste 1 (Bäume) nur Festsetzungen für die dort enthaltenen Obstbäume. Die übrigen Bäume sind laut Planung gar nicht vorgesehen da man nur Srauchpflanzungen dargestellt werden. Das ist vielleicht auch besser so, da die Auswahl an Bäumen, wie auch bei den Sträuchern teilweise sich widersprechende Standortansprüche enthält. Nicht vorstellbar ist die Eingrünungswirkung einer Buchshecke am Ortsrand.

Insekten-, Vogelschutz und Schottergärten

Wir verweisen auf die gesetzlichen Regelungen im BNatSchG und HeNatG zum Insekten- (§ 35 HeNatG) und Vogelschutz (§ 37 HeNatG in Verbindung mit § 44 BNatSchG) sowie zu Schottergärten (§35 Abs. 9 HeNatG) und empfehlen die textlichen Festsetzungen (bspw. 2.4.1) zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Hinweis zum Monitoring nach 4c BauGB

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).

Nicht weit entfernt findet sich ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schillerstraße“, dessen Umsetzung sich vor Ort zwecks Veranschaulichung vom Werdegang von der Planidee zur Realität angeschaut werden sollte. Nicht oder unvollständig umgesetzt wurden bspw. vorgeschriebene Pflanzungen, ebenso entspricht u.a. die Zaunanlage nicht den Vorgaben der Satzung. Ein Monitoring nach § 4c BauGB durch die Gemeinde ist nicht bekannt, auch kein erfolgreiches Bemühen für eine Einhaltung der kommunalen Satzung.

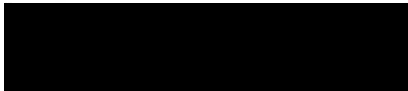
Ein entsprechendes Monitoring nach § 4c BauGB ist zwingend aufzunehmen, zu beschließen und zu beauftragen sowie die Ergebnisse zu kommunizieren. Das ist unter Punkt 7 des Umweltberichts nicht hinreichend erfolgt und daher mit einem Überwachungskonzept zu konkretisieren.

Hinweis HAND-Erlass:

Aufgrund der neuen Regelungen des § 52 HeNatG i. V. m. § 7 Abs. 1 der hessischen Kompensationsverordnung ist am 16. September 2023 ein Erlass durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verbindlich eingeführt worden. Gemäß diesem Erlass werden Antragsteller und Antragstellerinnen von

Kompensationsverfahren verpflichtet, Daten zu den im Verfahren festgelegten Kompensationsmaßnahmen in einem digitalen Format (graphische Dateien im Shape-Format) an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Wir möchten hiermit frühzeitig darauf hinweisen, dass die erforderlichen Daten entsprechend bereitzustellen und vor Eingriffsbeginn an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln sind.

Freundliche Grüße
im Auftrag



M. Fortmann

Verteiler:
Planungsbüro (pdf-vorab) und Gemeinde im Original



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



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

4040

Per E-mail

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

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.-04.0001/23

2. Januar 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Dornburg; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mainzer Straße“ im Ortssteil Langendernbach mit Änderung des Flächennut- zungsplans; Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1)BauGB

Guten Tag,

gegen die im Betreff näher bezeichnete Planung bestehen aus Sicht der von hier zu ver-
tretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings weisen wir auf unsere
Ausführungen unter nachfolgender Ziffer 4.1 besonders hin. Die ordnungsgemäße Besei-
tigung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen des
Bauleitplanverfahrens nachzuweisen.

Wir bitten Sie Folgendes im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. Wasserversorgung:

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

2. Wasserschutzgebiete:

- 2.1 Das Planungsgebiet liegt **außerhalb**
- eines Trinkwasserschutzgebietes

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 – Donnerstag 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 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
Besuchsadresse: Schloss Hadamar, Gymnasium-
straße 4, 65589 Hadamar

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/)

- eines Heilquellenschutzgebietes

3. Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete:

- 3.1 Oberflächengewässer und festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden vom beabsichtigten Plangebiet nicht berührt.

4. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser:

- 4.1 Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Demnach kommt im vorliegenden Fall eine Anbindung des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers an den Mischwasserkanal in der Mainzer Straße nur dann in Betracht, wenn keine der in § 55 Abs. 2 WHG benannten Vorgaben tatsächlich umsetzbar ist bzw. nicht mit einem verhältnismäßigen Aufwand umgesetzt werden kann.

Unter Ziffer 9. der Begründung werden mögliche Maßnahmen zur Minderung der anfallenden Niederschlagsmenge und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers genannt. U.a. wird die Dachbegrünung benannt, die einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der abfließenden Niederschlagswassermenge beitragen könnte. Jedoch wurde die Herstellung von Flachdächern und deren Begrünung nicht in den textlichen Festsetzungen verbindlich vorgegeben.

Aus hiesiger Sicht ist zu prüfen, ob im Planungsbereich eine vollständige Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Dies setzt eine entsprechende Untersuchung des anstehenden Bodens voraus. Sofern die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen ist eine fachliche Entwässerungsplanung zu erstellen. Die für die Versickerung erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan ggf. auszuweisen.

- 4.2 Die Ausführungen unter Ziffer 3 der „Textlichen Festsetzungen“ bitten wir zu überprüfen. Vorgegeben wird hier die Errichtung von herkömmlichen Zisternen. Die Festsetzung eines Drosselabflusses ist hier nicht sinnvoll. Dies wäre nur dann der Fall, wenn bzw. soweit der Einbau sog. Retentionszisternen vorgegeben wird.

- 4.2 Das anfallende Schmutzwasser ist der Kläranlage Langendernbach zu zuführen.

Die Kläranlage Langendernbach ist für 3.600 Einwohnergleichwerte bemessen. Gemäß der im Zuge der Erklärung zur Abwasserabgabe 2022 angegebenen Jahresschmutzwassermenge sind 2.966 Einwohner an die Kläranlage Langendernbach angeschlossen.

Die Kläranlage Langendernbach ist ausreichend bemessen, um das im Planungsgebiet anfallende zusätzliche Schmutzwasser ordnungsgemäß zu behandeln.

- 4.4 Gehwege, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind wie vorgegeben wasserdurchlässig herzustellen.

5. Bodenschutz

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

Die verspätete Übersendung dieser Stellungnahme bitten wir zu entschuldigen.

Freundliche Grüße





Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



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

4020

Planungsbüro Fischer
Im Nordenpark 1

35435 Wettenberg



Eingang: 20. Nov. 2023

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer Par:G mbB
Im Nordenpark 1 35435 Wettenberg

Amt

Fachdienst

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

Amt für den Ländlichen Raum,
Umwelt, Veterinärwesen und
Verbraucherschutz

Landwirtschaft

Frau Gros

18

06431 296-5809(Zentrale: -0)

06431 296-5965

s.gros@Limburg-Weilburg.de

Schiede 43, 65549 Limburg

3.1- Tgb.-Nr. 28/23

Dornburg

15. November 2023

Dornburg: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mainzer Straße" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB - Vorentwurf

Guten Tag,

laut Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das betroffene Gebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt und wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Von der Planung sind 0,26 ha Dauergrünland betroffen, welche eine Grünlandzahl zwischen 45-50 aufweist. Es handelt sich somit um einen ertragsreichen Dauergrünland-Standort, der nach Agrarplan Hessen der Stufe 1a zugeteilt ist und zu den Flächen mit der höchsten Stufe in der Ernährungs- und Versorgungsfunktion gehört

Nach §1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In der Begründung des oben genannten Bebauungsplanes wird zwar unter Punkt 1.6 „Innenentwicklung und Bodenschutz“ Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken angesprochen, aber nicht weiter in einem Kataster detailliert erfasst.

Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist zu vermeiden. Diese können z.B. an Gewässern, nicht

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

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

Kreissparkasse Limburg	IBAN: DE41 5115 0018 0000 0000 18	BIC: HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg	IBAN: DE10 5115 1919 0100 0006 60	BIC: HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse	IBAN: DE16 5105 0015 0535 0438 33	BIC: NASSDE55XXX
Postbank	IBAN: DE38 5001 0060 0033 7166 00	BIC: PBNKDEFF

Internet

Facebook

Instagram

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/

www.instagram.com/landkreis limburg weilburg/

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.

landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Mainzer Straße". Wir würden es sehr begrüßen, dass die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion zur Verfügung stehen.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Saskia Gros



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/95-2014/28
Dokument Nr.: 2023/1751601

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 19. Dezember 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Dornburg;
Bebauungsplan „Mainzer Straße“ im Ortsteil Langendernbach
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 13.11.2023 Az.: Roeßing/Heck

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Demandt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2429)**

Mit der vorliegenden Planung sollen durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses am Ortstrand von Langendernbach geschaffen werden.

Maßgeblich für die raumorderische Beurteilung des Vorhabens sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den rund 0,3 ha großen Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* dar. In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Der Argumentation in der Begründung, dass aufgrund der Kleinflächigkeit eine erhebliche Beeinträchtigung sowohl öffentlicher als auch privater landwirtschaftlicher Belange nicht erkennbar ist und die Funktion des *VRG für Landwirtschaft* nicht negativ beeinträchtigt wird, kann gefolgt werden.

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



Dennoch ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der 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 und in den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Dabei sollte die Begründung zum Bebauungsplan zum Beispiel Angaben zur Methode und Aktualität der Erfassung, zur ungefähren Lage und Größe der Flächenreserven, zu Eigentumsverhältnissen (öffentlich oder privat) sowie zur Prüfung der Aktivierbarkeit (wann/wie) enthalten.

Dieser Nachweispflicht trägt der Vorentwurf bisher nicht ausreichend Rechnung. Laut Angaben in der Begründung verfügt die Gemeinde im Ortsteil Langendernbach über keine eigenen Baugrundstücke, die zum Verkauf zur Verfügung stehen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich laut IKEK (Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept) in Langendernbach 69 Baulücken in privater Hand befinden, von denen zwei Eigentümer eine Verkaufsbereitschaft signalisiert haben.

Diese recht pauschalen Aussagen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Insbesondere die Tatsache, dass zwei Grundstückseigentümer ihre Verkaufsbereitschaft signalisiert haben, lässt darauf schließen, dass Alternativflächen für die Errichtung eines Einfamilienhauses im Innenbereich vorhanden sind.

Die Begründung zum Bebauungsplan muss im weiteren Verfahren um die oben aufgeführten Aspekte ergänzt werden.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

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

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

Hinweis: Allerdings möchte ich Sie 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 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.

Hinweis zum Thema Starkregen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar: <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die **Starkregen-Hinweiskarte** https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

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

Nachsorgender Bodenschutz

(Bearbeiter: Herr Oerter, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4281)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG).

Altstandorte sind Grundstücke 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 **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstillegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Dornburg einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind **Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet**, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die **Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können**. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz**. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz

(Bearbeiter: Herr Philipp, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4273)

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes sowie die vorliegende Bodenfunktionsbewertung dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Boden kommen, was zu einem Totalverlust der Boden-

funktionen an dieser Stelle führt. 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.

Kompensation der Bodeneingriffe

Für die Neuinanspruchnahme von Flächen sind die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Dazu empfehle ich die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, 2023) und das dazugehörige Excel-Berechnungswerkzeug.

https://www.hlnug.de/fileadmin/shop/publikationen/boden/boeden_bodenschutz/Schriften_Boden_768_BBH16_2023.pdf

Nach Maßgabe des Bundes-Naturschutzgesetzes sowie des Hessischen Ministerium für Naturschutz, Umwelt und Geologie sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen an konkret darzulegende Funktionsstörungen anzuknüpfen und darauf abzielen, diese zu beheben. Dazu müssen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, die gleiche oder ähnliche Schutzgüter und Funktionen so aufwerten, dass die positiven Wirkungen auf den Eingriffsraum kompensierend wirken.

Für den bodenfunktionalen Ausgleich bedeutet dies beispielsweise, dass der Verlust des Ertragspotentials auch durch einen Zugewinn im Biotopentwicklungspotential ersetzt werden kann. Ist ein funktionsorientierter Ausgleich nicht möglich, sind Verbesserungen der „naturalen Gesamtbilanz“ zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts anzustreben.

Bei der Bestimmung der Ziele und Maßnahmen ist – hinsichtlich des Erreichens einer möglichst großen funktionalen Ähnlichkeit - grundsätzlich folgende Prüffolge einzuhalten:

- möglichst gleiche Funktionen,
- möglichst ähnliche Funktionen des gleichen Schutzgutes,
- Funktionen anderer Schutzgüter mit Korrelationen zu den beeinträchtigten Funktionen,
- Funktionen anderer Schutzgüter

Die gewählten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen sind fachlich-planerisch so vorzubereiten, dass sie funktional, räumlich und zeitlich entsprechend der Wirkfaktoren des Eingriffs und betroffenen Schutzgüter wirksam sind. Der Ausgleich durch naturschutzfachliche Maßnahmen, die gleichzeitig einen positiven Einfluss auf die Bodenfunktionen haben, ist möglich. Es ist jedoch unbedingt zu vermeiden, dass durch die gewählten naturschutzfachlichen Maßnahmen weitere bodenfunktionale Verluste entstehen (z.B. durch den Abtrag nährstoffreichen Oberbodens zur Entwicklung von Rohböden).

Begründung:

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden dämpft Extrema im Temperaturhaushalt, mindert den Einfluss von Dürreperioden, speichert das CO₂ der Atmosphäre und trägt zum Schutz vor Hochwasser oder Sturzfluten bei. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage. Boden kann nicht umgesiedelt, wiederaufgebaut oder ersetzt werden. Seine natürliche Neubildung beträgt im Mindesten **100 Jahre je 1 Zentimeter** in unseren Breiten.

§ 4 Abs. 1 BBodSchG enthält die Pflicht: „Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden“. § 7 BBodSchG verpflichtet Eigentümer, Besitzer und diejenigen, die Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen, dazu, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAItBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

(Bearbeiter: Frau Gerlich, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4368,

Herr Becker, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4364)

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet die folgenden betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen:

- Firmen Reifen OKA, An d. B 54, 65599 Dornburg
- REC-TEC Schäfer GmbH, An d. B 54, 65599 Dornburg

Die Firma REC-TEC Schäfer GmbH betreibt eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Bauschuttbrecheranlage, welche ein sehr hohes Lärm- und Staubpotential hat. Diese Anlagen werden ausschließlich im Industriegebiet genehmigt. Die Nähe zum Allgemeinen Wohngebiet von ca. 180 m ist nicht ausreichend, um die Lärmrichtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete sicher einzuhalten. Im vorliegenden Bebauungsplan „Mainzer Straße“ ist dieser Aspekt nicht ausreichend berücksichtigt worden. Weitere Lärmemittenten, wie die Fa. Reifen OKA, wurden auch nicht berücksichtigt. Aufgrund der derzeitigen Datenlage erscheint ein Allgemeines Wohngebiet (Mainzer Straße) an dieser Stelle nicht zulässig zu sein. Für eine Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind weitere Erhebungen zu Lärm zwingend geboten.

In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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 räumliche Nähe des Plangebietes zur B 54 (Mainzer Straße) und dem angrenzenden Gewerbegebiet birgt ein hohes Konfliktpotenzial. Es wird empfohlen, die Planung durch eine Schallimmissionsprognose abzusichern, da sonst aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bewertung erfolgen kann.

Bergaufsicht

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

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Landwirtschaft

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

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung am südlichen Ortseingangsbereich von Langendernbach im Bereich der Flurstücke 83 und 84 (Flur 53) geschaffen werden.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 0,26 ha, wovon zurzeit rd. 0,21 ha landwirtschaftlich genutzt werden. Gemäß dem Regionalplan Mittelhessen 2010 handelt es sich bei den überplanten Flächen um ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

Aufgrund des geringen Umfangs werden aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft die Bedenken gegen dieses Vorhaben zurückgestellt.

Obere Forstbehörde

(Bearbeiterin: Frau Ströhlein, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5549)

Forstliche Belange sind bei der o. g. Bauleitplanung nicht betroffen.

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.

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:

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ bzw. einer „Wohnbaufläche“ im südlichen Anschluss an die Ortslage von Langendernbach, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zu schaffen.

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 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).

Begründet wird die Bauleitplanung insbesondere mit der „*hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Langendernbach*“. Tatsächlich wird im Bereich „Mainzer Straße“ jedoch – trotz dieser „*hohen Nachfrage*“ – nur 1 Wohnbaugrundstück (auf Anfrage des privaten Grundstückseigentümers) geschaffen. Inwieweit bei dieser nur „*teilweisen Befriedigung der bestehenden Nachfrage*“ der angeblich bestehende **Bedarf an** (weiteren) Wohnbauflächen im Ortsteil (Interessentenliste?) gedeckt werden soll, wird nicht thematisiert.

Im Hinblick auf die **Innenentwicklungspotenziale** wird lediglich pauschal darauf verwiesen, dass die Gemeinde im Ortsteil Langendernbach über keine eigenen Baugrundstücke verfüge, und dass sich laut IKEK 69 Baulücken in privater Hand befänden, von denen lediglich 2 Eigentümer eine Verkaufsbereitschaft signalisiert hätten. Die Begründung enthält jedoch keine näheren Erläuterungen hinsichtlich der Überprüfung der tatsächlich noch verfügbaren Bauflächen für eine Wohnbebauung in der Ortslage bzw. konkretere Angaben bzgl. der Lage dieser Flächen (Baulücken-/Leerstandskataster, ggf. Übersichtskarte). Gerade um die hier geplante Flächen-Neuinanspruchnahme im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zu begründen, sind jedoch detailliertere Aussagen bzgl. (fehlender) Innenentwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage bzw. in bereits bestehenden Wohnbaugebieten (rechtskräftige Bebauungspläne) des Ortsteils Langendernbach erforderlich.

Um den gesetzlichen Anforderungen der §§ 1 Abs. 3 und 1a Abs. 2 S. 4 BauGB angemessen Rechnung zu tragen, sind die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung im weiteren Verfahren zu ergänzen. Ich verweise hierzu auch auf die erfolgte Abstimmung mit der Gemeinde Dornburg im Rahmen einer Voranfrage zur Bauleitplanung im Juli 2023.

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.