



**Gemeinde Weinbach**

**Bebauungsplan  
„Vor dem Bodenstück“  
mit Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**





# Landkreis Limburg-Weilburg

## Der Kreisausschuss



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

4020

KuBuS planung  
Altenberger Str. 5

35576 Wetzlar

**KuBuS**

09. Juni 2021

EINGEGANGEN

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

3.3.1- Tgb.-Nr. 12/21

Weinbach

2. Juni 2021

### **Bauleitplanung der Gemeinde Weinbach, Kerngemeinde Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“ mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren**

Guten Tag,

durch oben genannten Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren „Vor dem Bodenstück“ soll auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen ein Baugebiet zur Wohnnutzung realisiert werden.

Insgesamt sind ca. 2,3 ha landwirtschaftliche Produktionsfläche, bewirtschaftet von drei landwirtschaftlichen Betrieben, von der Umsetzung des Bebauungsplanes betroffen.

Ca. 1 ha sehr ertragsreiches Dauergrünland mit einer Grünlandzahl zwischen 70 und 75, sowie weitere 1,3 ha sehr ertragsreiches Ackerland, bewertet mit einer Ackerzahl zwischen 70 und 75, würden durch die Realisierung des Bebauungsplanes verloren gehen.

Grundsätzlich bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht große Bedenken im Hinblick auf den unwiederbringlichen Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Vor dem Bodenstück" und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

#### 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 Nebengebäude (Schloss) Hadamar,

Gymnasiumstr. 4, 65589 Hadamar

#### 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: PBNKDEF

Internet

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

#### Datenschutz:

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

Wir würden es sehr begrüßen, dass die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion zur Verfügung stehen.

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

Freundliche Grüße  
im Auftrag



Saskia Gros



# Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg  
6030

KuBuS Planung  
Altenberger Str. 5  
35576 Wetzlar

KuBuS

09. Juni 2021

EINGEGANGEN

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

Gesundheitsamt  
Infektions- und Gesundheitsschutz

Herr Täger  
226  
06431 296-634 (Zentrale: -0)  
06431 296-334  
[t.taeger@limburg-weilburg.de](mailto:t.taeger@limburg-weilburg.de)

Schiede 43, 65549 Limburg  
60.30.09

2. Juni 2021

## Bauleitplanung der Gemeinde Weinbach; Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“ im Ortsteil Weinbach mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren / Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Guten Tag,

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

Nach Prüfung des geplanten Vorhabens auf die Belange der Umwelthygiene bestehen unsererseits zwar keine grundsätzlichen Bedenken gegen den hier vorgelegten Bebauungsplanentwurf für den Bereich „Vor dem Bodenstück“ im Ortsteil Weinbach.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch die Aufstellung des Bebauungsplans durch relevante Immissionen (Lärmbelastungen und Luftverunreinigungen), mit nachteiligen Folgen für die Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet (insbesondere durch das angrenzende Gewerbegebiet), sind in der Begründung zum Bebauungsplan jedoch nicht abgehandelt worden. Es wird daher empfohlen, eine fachgutachterliche Stellungnahme einzuholen, die u. A. die Einhaltung der Anforderungen nach § 50 BImSchG bescheinigt.

Darüber hinaus sollte - aufgrund der beabsichtigten prioritären Nutzung als Wohnbaufläche - eine Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO oder zumindest der Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 NVO in Betracht gezogen werden.

### 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 8:30 - 12:00 und 13:30 - 15:30 Uhr  
Donnerstag 8:30 - 12:00 und 13:30 - 16:30 Uhr  
Freitag 8:30 - 12:00 Uhr

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

Besuchsadresse Kreishaus, Schiede 43, 65549 Limburg

### Bankverbindungen 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

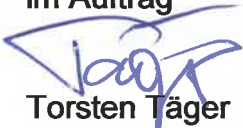
[www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de](http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de)

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

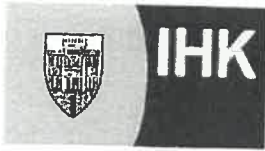
Besondere Auflagen oder Bedingungen halten wir aber derzeit für nicht erforderlich, dem Bebauungsplanentwurf wird amtsärztlicherseits zugestimmt.

Wenn Sie noch Fragen haben, können Sie mich gern anrufen.

Freundliche Grüße  
im Auftrag



Torsten Träger  
Dipl.-Ing. (FH)



Industrie- und Handelskammer  
Limburg

**Alfred Jung**  
Geschäftsbereichsleiter  
Standortpolitik und International

Industrie- und Handelskammer Limburg | Postfach 12 63 | 65532 Limburg, Lahn

**KuBuS planung gmbH & co.kg**  
Altenberger Str. 5  
35576 Wetzlar

Email:  
info@kubus-group.com

Ihre Zeichen/Nachricht vom  
Ihr/Ihre Ansprechpartner/in  
**Alfred Jung**  
E-Mail  
a.jung@limburg.ihk.de

Tel.  
06431 / 210-140  
Fax  
06431 / 210-5140

10.06.2021 Ju/rl

**Bauleitplanung der Gemeinde Weinbach, Kerngemeinde  
Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes im  
Parallelverfahren  
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der  
Nachbargemeinden (§§ 4 I, 2 II BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Weinbach soll zwischen dem Rand der bebauten Ortslage und dem Gewerbegebiet „Auf dem alten Berg“ ein Baugebiet zur Wohnnutzung auf einer Fläche an der Grävener Straße ausgewiesen werden.

Soweit die vorhandenen Unternehmensstandorte durch die o. g. Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden, haben wir keine Bedenken vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Limburg

Alfred Jung

Geschäftsbereichsleiter Standortpolitik und International

Industrie- und Handelskammer Limburg  
Postanschrift: Postfach 12 63 | 65532 Limburg, Lahn | Büroanschrift: Waldedorfstraße 7 | 65549 Limburg, Lahn  
Tel. 06431 210-0 | Fax 06431 210-205 | E-Mail: info@limburg.ihk.de | www.ihk-limburg.de

Postbank Frankfurt am Main IBAN: DE21500100600016544608 BIC: PBNKDEFFXXX

Bankverbindungen in Limburg:

Commerzbank AG IBAN: DE75511400290370048100 BIC: COBADEFFXXX Deutsche Bank AG IBAN: DE80511700240492098900 BIC: DEUTDE33HAN  
Kreissparkasse IBAN: DE76511500180000008797 BIC: HELADEF1LIM Nassauische Sparkasse IBAN: DE09510500150535000697 BIC: NASSDE55XXX  
Volksbank Rhein-Lahn-Limburg eG IBAN: DE49570928000000400106 BIC: GENODE51DIE



# Landkreis Limburg-Weilburg Der Kreisausschuss



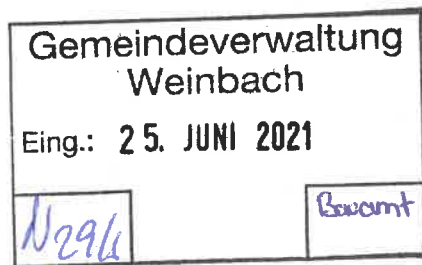
Landkreis Limburg-Weilburg, Der Kreisausschuss, Postfach 1552, 65535 Limburg  
3070

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Weinbach  
Elkerhäuser Straße 17  
35796 Weinbach

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

**Amt für Öffentliche Ordnung**  
**Bauen und Naturschutz**  
Naturschutz  
Frau Nonn  
372  
06431 296-801 (Zentrale: -0)  
06431 296-494  
i.nonn@limburg-weilburg.de  
Schiede 43, 65549 Limburg  
**30.73-20210474-475**

17. Juni 2021



## Bauleitplanung der Gemeinde Weinbach, Kerngemeinde; Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“ mit Änderung des Flächennutzungsplans

Schreiben des Planungsbüros KuBuS vom 26. Mai 2021

Guten Tag,

mit Schreiben vom 26. Mai 2021 legt das Planungsbüro KuBuS den Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“ mit Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vor. Wir nehmen wie folgt Stellung:

I.

Gegen die Änderungen des Flächennutzungsplans bestehen aus der Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Grundsatz keine Bedenken.

II.

Gegen den Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“ bestehen aus der Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme keine grundsätzlichen 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



Das überplante Gebiet liegt in nordwestlicher Randlage von Weinbach. Die Fläche ist ostexponiert flach geneigt und stellt sich im Bestand als mäßig genutzter Grünlandstandort und Ackerfläche dar. Im nordwestlichen Bereich befindet sich im Anschluss an eine geschotterte Freifläche eines Gewerbebetriebes eine verbrachter aufgeschütteter Hang.

Das Umfeld des überplanten Bereichs wird im Westen, Süden und teils im Osten von Wohn- bzw. gewerblicher Bebauung geprägt. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im südliche Bereich grenzt zudem entlang der Grävener Straße eine Bergahorn-Baumreihe an. Wir gehen davon aus, dass diese Bäume auf der Straßenparzelle stehen und daher von der Planung unangetastet bleiben.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind aus unserer Sicht insbesondere folgende Aspekte zu ermitteln bzw. einzustellen:

- Der Umweltbericht muss im Rahmen der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes die Fauna des Planbereichs erfassen und bewerten. Dabei sind insbesondere folgende Tierartengruppen bzw. Arten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) zu untersuchen:
  - Avifauna
  - Reptilien (im Bereich der angrenzenden Ruderalstruktur im Nordwesten, aufgeschütteter Hang)
  - Tagfalter und Heuschrecken
- Im Umweltbericht ist eine auf die jeweils betroffenen Schutzgüter bezogene Ermittlung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie eine Darstellung der geplanten Kompensationsmaßnahmen unter Berücksichtigung der jeweils beeinträchtigten Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes vorzunehmen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in dem gesamten überplanten Bereich die Acker- Grünlandzahl zwischen 70 und 75 liegt. Insgesamt sollen 2,3 Hektar (bzw. 1,63 ha neu) überplant werden. Da hier auf besonders ertragreiche landwirtschaftliche Flächen zugegriffen wird, sollte zur Abarbeitung des Schutzgutes Boden eine Zusatzbewertung in Form eines Bodengutachten entsprechend dem Leitfaden Bodenschutz in der Bauleitplanung erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich in sichteponierter Lage, daher begrüßen wir ausdrücklich das vorgesehene Konzept zur Ein- und Durchgrünung mit Laub- bzw. Hochstammobstbäumen. Im Hinblick auf die Gestaltung der gärtnerisch gepflegten Anlagen und Pflanzflächen regen wir an, eine Pflanzlisten der einheimischen standortgerechten Gehölze mit den entsprechenden Pflanzqualitäten in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass Bauherren Kenntnis über standortgerechte Bäume und Gehölze haben. Genauso wie beispielsweise die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind diese Angaben für die Bauherren dann direkt aus der Plankarte ersichtlich.

Wir begrüßen ausdrücklich die Festsetzung, dass auf den Grundstücksfreiflächen Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (sog. Schottergärten) nicht zulässig sind.

Im Monitoringkonzept des Umweltberichtes sollten u.a. Kontrollen der Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken sowie der Festsetzungen bezüglich des Verbots von



Schottergärten vorgesehen werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass diese Festsetzungen wirkungslos bleiben.

Wir empfehlen außerdem, folgende textliche Festsetzung in den Plan zu übernehmen:

*Es wird empfohlen zur Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen und Farbtemperatur von 2.000 bis 3.000 K und geschlossenen Gehäuse (Schutz von Insekten und Fledermäusen) zu verwenden sowie die Dauer der Beleuchtung auf das Minimum zu reduzieren.*

Unabhängig von Insekten- und Fledermausschutz ist bezüglich der Beleuchtung auch zu beachten, dass nach Mitteilung des Kreisvogelschutzbeauftragten, Herrn Friedrich, der Bereich auf einer Kranichzugroute liegt.

Gerne stehen wir für weitere Fragen zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
im Auftrag



I. Nonn





# Landkreis Limburg-Weilburg

## Der Kreisausschuss



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

4040

Per E-mail

KuBuS Planung  
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.-19.0001/21**

2. Juli 2021

### **Bauleitplanung der Gemeinde Weinbach; Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“ im OT Weinbach mit Änderung des Flächennutzungsplans; Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1, § 2 Abs. 2 BauGB**

Guten Tag,

zu dem im Betreff näher bezeichneten Planungsvorhaben nehmen wir aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

#### **1. Wasserversorgung:**

1.1 Zuständige Wasserbehörde für die Wasserversorgung des Plangebietes ist das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar, Dezernat 41.1.

#### **2. Wasserschutzgebiete:**

2.1 Das Planungsgebiet liegt **außerhalb**

- eines Trinkwasserschutzgebietes
- eines Heilquellenschutzgebietes

#### **3. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete:**

3.1 Oberflächengewässer und festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht unmittelbar berührt.

#### **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

#### **4. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser**

- 4.1 Gemäß § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. D. h, dass nur in begründeten Ausnahmefällen von einer Verwertung abgesehen werden darf.

In Anbetracht der durch den Klimawandel künftig häufiger zu erwartenden Dürreperioden und den heute nicht absehbaren Folgen für die öffentliche Trinkwasserversorgung (Versorgungsengpässe in den Sommermonaten bzw. Dürreperioden) empfehlen wir konkrete Vorgaben zur Errichtung und Bemessung von Rückhalteanlagen, die der Verwertung des Niederschlagswassers dienen (Zisternen), im Bauplan festzusetzen.

- 4.2 Unabhängig von den unter Ziffer 4.1 benannten gesetzlichen Vorgaben zur Verwertung sind auch die Anforderungen des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zur Beseitigung des aus dem Baugebiet abfließenden Niederschlagswassers zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine eigene Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist folglich grundsätzlich nur dann gegeben, wenn bei Neubaugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird (siehe hierzu auch die hessische „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ vom Juli 2014).

Folglich ist bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu prüfen bzw. durch ein geeignetes Fachbüro prüfen zu lassen, ob eine Abwasserbeseitigung im vorstehenden Sinne möglich ist. Abweichungen von den gesetzlichen Vorgaben sind zu begründen. Wir empfehlen eine fachliche Abstimmung mit der hiesigen Dienststelle vorzunehmen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser oder dessen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sind die Anforderungen des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Es ist gemäß der oben benannten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ zudem erforderlich, dass im Zuge der Bauleitplanung auch beschrieben wird, wie das im Zusammenhang mit dem Planungsgebiet auf die Kläranlage einwirkende Niederschlagswasser aus Außengebieten und Fremdwasser verringert wird. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten kann ein Zufluss von Niederschlagswasser aus Fremdgebieten auf das Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende fachliche Aussagen sind ebenfalls zu ergänzen.

- 4.3 Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser kann der Kläranlage Weinbach/Freienfels zugeführt und dort ordnungsgemäß behandelt werden. Die Kläranlage Weinbach/Freienfels ist mit einer Ausbaugröße von 8.250 EW hierfür ausreichend bemessen.
- 4.4 Gehwege, PKW-Stellplätze und Hofflächen, sind wie unter Ziffer 2.1 der „Textlichen Festsetzungen“ bereits ausgeführt, soweit möglich wasserdurchlässig zu befestigen.
- 4.5 Wasser aus Haus und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

#### **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.

Sofern Sie Fragen haben können sie mich gerne auch anrufen oder eine E-Mail senden..

Freundliche Grüße  
im Auftrag

  
Zell

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

KuBuS planung  
Altenberger Straße 5  
  
35576 Wetzlar

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/147-2014/10  
Dokument Nr.: 2021/795541

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 06. Juli 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Weinbach;  
hier: Bebauungsplan „Vor dem Bodenstück“ in Weinbach  
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 26.05.2021, Az.: hat-ks**

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

Mit dem Planvorhaben soll auf einer Fläche von insg. rd. 2,6 ha ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und damit auch ein Teilbereich des Gewerbegebiets „Auf dem alten Berg“ (ca. 0,7 ha) überplant werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VGR) Siedlung Planung* dar, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 RPM 2010). In der Plankarte sind *VRG Siedlung Planung* dann mit diesen Vorbehaltsgebieten überlagert, wenn es sich dabei um überörtlich bedeutsame

Luftleitbahnen handelt. Daher kommt den bioklimatischen und lufthygienischen Belangen bei der Realisierung eines solchen Planvorhabens eine große Bedeutung zu. So sollten insbesondere zwischen den zu bebauenden Flächen ausreichend bemessene Freiräume erhalten werden, damit ein Kalt- und Frischlufttransport möglich ist und die regionalen Luftleitbahnen funktionsfähig bleiben.

Im Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen zur Durch- und Begrünung des Plangebiets festgesetzt (u.a. Anpflanzungen und Dachbegrünung). Zudem ist die Bebauung mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand vorgesehen, eine „Riegelwirkung“ durch die Bebauung ist somit nicht anzunehmen. Insofern gehe ich davon aus, dass die Klimafunktionen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Gemäß Grundsatz 5.2-6 RPM 2010 soll eine Belastung der Wohnsiedlungsflächen durch Immissionen vermieden werden. Das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet. Entsprechend des Trennungsgrundsatzes sollte daher durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass die künftigen Wohnstandorte nicht durch Immissionen belastet und gleichzeitig die dort ansässigen Betriebe nicht in ihrer gewerblichen Tätigkeit eingeschränkt werden. Die Planung ist um entsprechende Angaben zu ergänzen.

Die in der Plankarte zum RPM 2010 ausgewiesenen *VRG Siedlung Planung* umfassen die Flächen für notwendige neue Wohnbauflächen (vgl. Ziel 5.2-1 RPM 2010), die Siedlungsentwicklung hat in diesen Bereichen gemäß Ziel 5.2-3 RPM 2010 Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen. Insofern entspricht das Vorhaben grundsätzlich diesen Zielen.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist der Bedarf jedoch vorrangig innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist auch bei der Inanspruchnahme innerhalb der *VRG Siedlung Planung* zu erbringen (vgl. Ziel 5.2-5 RPM 2010). Dadurch soll dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächenreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen aufgelistet und erläutert, dass die Interessentenliste der Gemeinde derzeit 28 Nachfragen (Stand Ende 2020) aufweist, davon explizit 16 für den OT Weinbach. Insofern wird sich in den Planunterlagen zwar mit den vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* sowie dem Bedarf an Wohnbauflächen auseinandergesetzt.

Anhand der Erläuterungen zeigt sich jedoch, dass erst jetzt rechtskräftige Plangebiete in anderen Ortsteilen erschlossen wurden bzw. werden, die insg. noch ein Potenzial von mehr als 4,5 ha Siedlungsfläche aufweisen. Mit den so vorhandenen (rechtskräftigen) Entwicklungsmöglichkeiten könnte eigentlich bereits ein großer Teil des oben benannten Bedarfs im Siedlungsbestand gedeckt werden.

Grundsätzlich sollte sich aber aus raumordnerischer Sicht die Siedlungsentwicklung vor allem auf den zentralen Ortsteil konzentrieren, um insbesondere die Tragfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen langfristig zu sichern. Daher ist angesichts der noch vorhandenen Flächenreserven im Siedlungsbestand das geplante Vorhaben – im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – bedarfsorientiert in (zwei) Bauabschnitten zu realisieren.

Dafür ist der Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Weinbach und der Oberen Landesplanungsbehörde erforderlich. Zur Sicherung der bedarfsorientierten Umsetzung im OT Weinbach sieht diese vor, die Erschließung des Bebauungsplans in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Erst wenn mindestens 75 % der Bauplätze im 1. Bauabschnitt verkauft wurden, kann nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen mit dem Abverkauf des 2. Abschnitts begonnen werden. Die Abschnitte sind in der Plankarte darzustellen.

### **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.

### **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**

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

**Frau Hormel, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4218)**

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**

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

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablä-

gerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind 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. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Weinbach einzuholen.

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

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

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

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**

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

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. 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. Durch die Summe aller Neuversiegelungen wird die von der Bundesregierung angestrebte Verringerung des Versiegelungsgrades zum Klimaschutz nicht erreicht. Jede Kommune hat ihren Beitrag zur Eindämmung von Neuversiegelungen zu leisten.

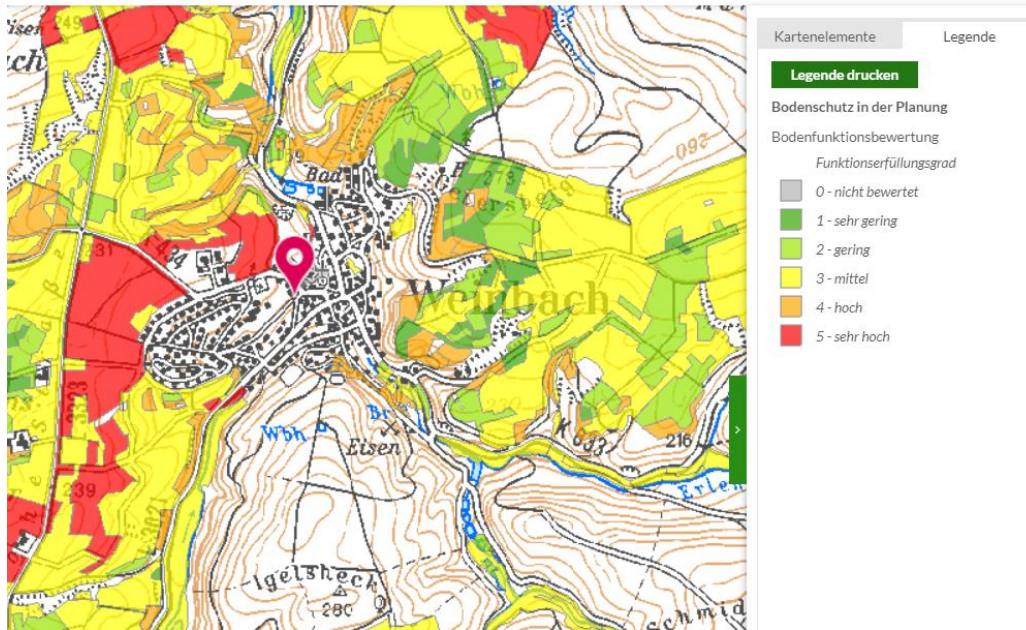
Daher fordert das Bundesbodenschutz-Gesetz durch § 1 die Funktionen des Bodens NACHHALTIG zu sichern und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BAodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes nur unzureichend dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Für das Vorhaben wird überwiegend **Boden mit sehr hoher Bodenfunktionsbewertung** in Anspruch genommen, dieser also einen großen Beitrag zur Ernährungssicherheit von Mensch und Tier leistet. **Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist dies ausdrücklich nicht zu begrüßen.** Bei Abwägungsentscheidungen soll Böden mit hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seltenen Böden ein hohes Gewicht beigemessen werden. Diese Böden sollen in besonderem Maße vor Zerstörung und anderen Beeinträchtigungen geschützt werden (Kapitel 6.1.5-2 (G) *Regionalplan Mittelhessen 2010*). Es gibt gemäß BodenViewer Hessen genügend Flächen mit geringerer Bodenfunktionsbewertung, die ebenso direkt an bestehendes Siedlungsgebiet anschließen. Gemäß den Zielen des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist die Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringem Bodenfunktionserfüllungsgrad zu lenken\*. **Für die beabsichtigte Planung ist dieser Aspekt erneut zu prüfen und die Planung dahingehend zu überarbeiten.**

\* Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“, 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)

\*Ausschnitt aus dem Bodenviewer:



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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

### **Bodenkompensation:**

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, ist eine **schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste in Abhängigkeit von der Flächengröße des Eingriffs** erforderlich. Für Eingriffsflächen > 10.000 m<sup>2</sup> ist dabei ein separates Bodengutachten mit gesonderter Bilanzierung und Bewertung der Eingriffe zu erstellen. Bei Eingriffsflächen ≤ 10.000 m<sup>2</sup> ist für Böden mit einer Ertragsmesszahl (EMZ) < 20 oder > 60 eine Zusatzbewertung „Boden“ vorzunehmen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018). Für das Verfahren der Bodenkompensation ist das Dez. 53.1 „Forsten und Naturschutz I“ zuständig.

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.

Darüber hinaus halte ich die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen für erforderlich:

- Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung\* ab der Planungsphase für sämtliche Erschließungsarbeiten mit fachlicher Einweisung des Personals auf der Baustelle (Vorhaben mit besonders gravierenden Eingriffen und / oder hoher Massenbilanz - > 3.000 m<sup>2</sup>, ggf. auch kleiner)  
\* Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe
  - a. Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“ <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>
  - b. DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“
- Vermeiden von Schadstoffeinträgen

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
- Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden – siehe Tabelle 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“
- ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter)
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen – bodenschonende Einrichtung und Rückbau!
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) – Bei Baumaßnahmen soll der Verlust von Oberboden vermieden werden.
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren. – siehe hierzu auch Kapitel 6. Zwischenlagerung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“. Den Link zu dieser Arbeitshilfe und weitere Informationen erhalten Sie unter: <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

**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))

**Boden – damit Ihr Garten funktioniert,** Bodenschutz für Häuslebauer“  
([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_haeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

Zur Förderung der Umsetzung praxistauglicher Bodenschutzmaßnahmen vor Ort sind diese Infoblätter **jedem** Grundstückskäufer bzw. -eigentümer zukommen zu lassen.

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen (inklusive Monitoring) zum vorsorgenden Bodenschutz ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Hinweis:

(15.12.2020 Pressestelle): „Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) fördert **kommunales Bodenschutzkonzept**“

Link: <https://umwelt.hessen.de/presse/pressemitteilung/wetzlar-geht-wichtigen-schritt-auf-dem-weg-zu-mehr-bodenschutz>

Weitere interessante und wichtige Infos zum **Thema Bodenschutz und Bodenschutzkonzept** finden Sie ebenfalls auf der homepage des HMUKLV <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-kommunen>

Außerdem möchte ich auf das Mehr-Klimaschutz-Programm des Landes Hessen hinweisen, durch das Kommunen Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen voll- oder teilfinanziert bekommen können. <https://www.klimaschutzplan-hessen.de/mehr-klimaschutz-programm>

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

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet 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 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](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).

Downloadlink:

[https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

### **Immissionsschutz II**

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

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar westlich des Plangebietes ein Gewerbegebiet befindet. Je nach Art und Umfang der dort praktizierten Tätigkeiten könnten die Orientierungswerte der DIN 18005 ggf. überschritten werden, sofern ein Betrieb im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr stattfindet oder während des Tageszeitraums regelmäßig geräuschrelevante Tätigkeiten durchgeführt werden. Diese Gebietsabstufung birgt ein hohes Konfliktpotential und steht im Gegensatz zu § 50 BImSchG.

Südlich des Plangebietes verläuft die Grävener Straße. Ggf. können die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrsgeräuschimmissionen am Rand des Plangebietes überschritten sein.

Daher sollte die Planung über eine Schallimmissionsprognose abgesichert werden.

### **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 Bergbau betrieben und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten und die Fundnachweise außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

### **Landwirtschaft**

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

Bezüglich der vorgelegten Planunterlagen zur o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender (quantitativer) Bodenschutz weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.

### **Bauleitplanung**

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planungserfordernis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind darzulegen.

Hierbei sollten insbesondere nähere Erläuterungen zum (tatsächlichen) Bedarf an weiteren Wohnbauflächen im geplanten Umfang von 2,4 ha

(ca. 30 Bauplätze) erfolgen. Die Gemeinde Weinbach hat erst im Januar 2021 den Bebauungsplan „Zaungärten“ in Kraft gesetzt, um in diesem Bereich – im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung – u.a. auch Flächen für eine Wohnbebauung auszuweisen.

- 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**).

Somit bestehen erweiterte Begründungsanforderungen bei der (Neu-)Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke. Bei Flächeninanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Begründung muss diesbezüglich hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein.

Dieser Nachweis ist auch bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der gemäß Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen (Planung) zu erbringen.

Die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziff. 1 und 3 der Begründung, wonach die Gemeinde offenbar „*über keine nennenswerten Baulandreserven verfügt*“, sind sehr pauschal formuliert und genügen bisher nicht den gesetzlichen Anforderungen des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB. Detailliertere Erläuterungen im Hinblick auf (fehlende) Innenentwicklungsmöglichkeiten (Übersicht zu Baulücken in der Ortslage bzw. verfügbaren Bauflächen im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne etc.) sollten daher im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Die Fachdezernate **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – und **Dez. 53.1** – Obere Naturschutzbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

**gez.**

Wagner

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

KuBuS planung  
Altenberger Straße 5  
  
35576 Wetzlar

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/146-2014/4  
Dokument Nr.: 2021/796063

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 06. Juli 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Weinbach;  
hier: Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Vor dem Boden-  
stück“ in Weinbach**

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

**Ihr Schreiben vom 26.05.2021, Az.: hat-ks**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde**

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

Mit dem Planvorhaben soll eine Wohnbaufläche im Umfang von insg. rd.  
2,6 ha ausgewiesen und damit auch ein Teil der Gewerbefläche im Bereich  
„Auf dem alten Berg“ (ca. 0,7 ha) überplant werden.

Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens sind die  
Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser  
stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VGR) Siedlung  
Planung* dar, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere  
Klimafunktionen*.

In den *VBG für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluft-  
entstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit er-  
forderlich, wiederhergestellt werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 RPM 2010).  
In der Plankarte sind *VRG Siedlung Planung* dann mit diesen Vorbehalts-  
gebieten überlagert, wenn es sich dabei um überörtlich bedeutsame

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



Luftleitbahnen handelt. Daher kommt den bioklimatischen und lufthygienischen Belangen bei der Realisierung eines solchen Planvorhabens eine große Bedeutung zu. So sollten insbesondere zwischen den zu bebauenden Flächen ausreichend bemessene Freiräume erhalten werden, damit ein Kalt- und Frischlufttransport möglich ist und die regionalen Luftleitbahnen funktionsfähig bleiben.

Im Bebauungsplan werden verschiedene Maßnahmen zur Durch- und Begrünung des Plangebiets festgesetzt (u.a. Anpflanzungen und Dachbegrünung). Zudem ist die Bebauung mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand vorgesehen, eine „Riegelwirkung“ durch die Bebauung ist somit nicht anzunehmen. Insofern gehe ich davon aus, dass die Klimafunktionen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Gemäß Grundsatz 5.2-6 RPM 2010 soll eine Belastung der Wohnsiedlungsflächen durch Immissionen vermieden werden. Das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet. Entsprechend des Trennungsgrundsatzes sollte daher durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass die künftigen Wohnstandorte nicht durch Immissionen belastet und gleichzeitig die dort ansässigen Betriebe nicht in ihrer gewerblichen Tätigkeit eingeschränkt werden. Die Planung ist um entsprechende Angaben zu ergänzen.

Die in der Plankarte zum RPM 2010 ausgewiesenen *VRG Siedlung Planung* umfassen die Flächen für notwendige neue Wohnbauflächen (vgl. Ziel 5.2-1 RPM 2010), die Siedlungsentwicklung hat in diesen Bereichen gemäß Ziel 5.2-3 RPM 2010 Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen. Insofern entspricht das Vorhaben grundsätzlich diesen Zielen.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist der Bedarf jedoch vorrangig innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist auch bei der Inanspruchnahme innerhalb der *VRG Siedlung Planung* zu erbringen (vgl. Ziel 5.2-5 RPM 2010). Dadurch soll dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden.

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden die vorhandenen Flächenreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen aufgelistet und erläutert, dass die Interessentenliste der Gemeinde derzeit 28 Nachfragen (Stand Ende 2020) aufweist, davon explizit 16 für den OT Weinbach. Insofern wird sich in den Planunterlagen zwar mit den vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* sowie dem Bedarf an Wohnbauflächen auseinandergesetzt.

Anhand der Erläuterungen zeigt sich jedoch, dass erst jetzt rechtskräftige Plangebiete in anderen Ortsteilen erschlossen wurden bzw. werden, die insg. noch ein Potenzial von mehr als 4,5 ha Siedlungsfläche aufweisen. Mit den so vorhandenen (rechtskräftigen) Entwicklungsmöglichkeiten könnte eigentlich bereits ein großer Teil des oben benannten Bedarfs im Siedlungsbestand gedeckt werden.

Grundsätzlich sollte sich aber aus raumordnerischer Sicht die Siedlungsentwicklung vor allem auf den zentralen Ortsteil konzentrieren, um insbesondere die Tragfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen langfristig zu sichern. Daher ist angesichts der noch vorhandenen Flächenreserven im Siedlungsbestand das geplante Vorhaben – im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – bedarfsorientiert in (zwei) Bauabschnitten zu realisieren.

Dafür ist der Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Weinbach und der Oberen Landesplanungsbehörde erforderlich. Zur Sicherung der bedarfsorientierten Umsetzung im OT Weinbach sieht diese vor, die Erschließung des Bebauungsplans in zwei Bauabschnitten zu realisieren. Erst wenn mindestens 75 % der Bauplätze im 1. Bauabschnitt verkauft wurden, kann nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen mit dem Abverkauf des 2. Abschnitts begonnen werden. Die Abschnitte sind in der Plankarte zum Bebauungsplan darzustellen.

### **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.

### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes 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**

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

**Frau Hormel, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4218)**

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**

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

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablä-

gerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind 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. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Weinbach einzuholen.

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

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

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

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**

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

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. 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. Durch die Summe aller Neuversiegelungen wird die von der Bundesregierung angestrebte Verringerung des Versiegelungsgrades zum Klimaschutz nicht erreicht. Jede Kommune hat ihren Beitrag zur Eindämmung von Neuversiegelungen zu leisten.

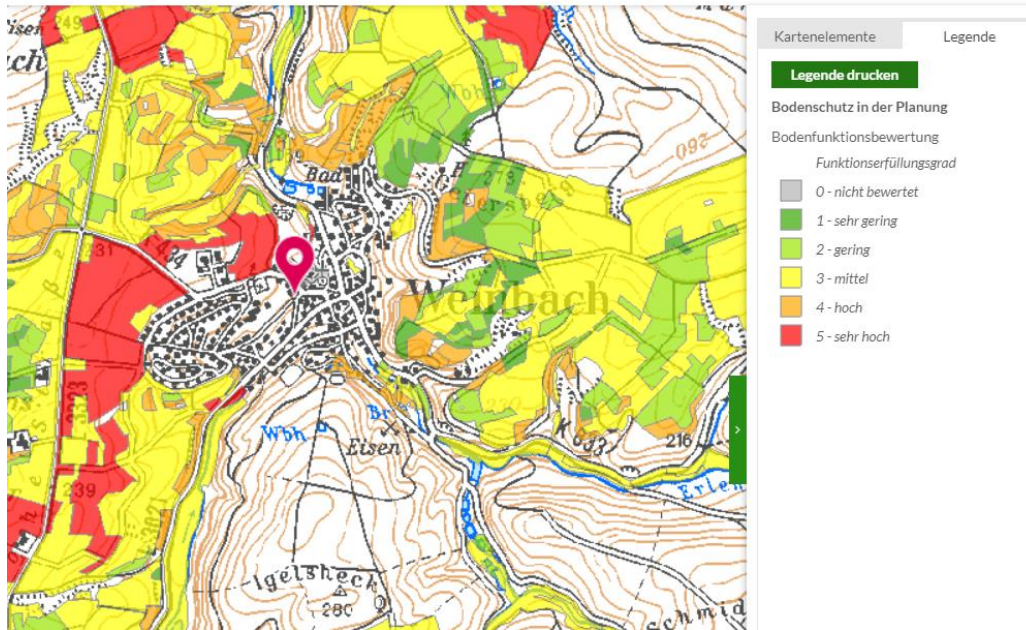
Daher fordert das Bundesbodenschutz-Gesetz durch § 1 die Funktionen des Bodens NACHHALTIG zu sichern und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BAodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes nur unzureichend dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Für das Vorhaben wird überwiegend **Boden mit sehr hoher Bodenfunktionsbewertung** in Anspruch genommen, dieser also einen großen Beitrag zur Ernährungssicherheit von Mensch und Tier leistet. **Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist dies ausdrücklich nicht zu begrüßen.** Bei Abwägungsentscheidungen soll Böden mit hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seltenen Böden ein hohes Gewicht beigemessen werden. Diese Böden sollen in besonderem Maße vor Zerstörung und anderen Beeinträchtigungen geschützt werden (Kapitel 6.1.5-2 (G) *Regionalplan Mittelhessen 2010*). Es gibt gemäß BodenViewer Hessen genügend Flächen mit geringerer Bodenfunktionsbewertung, die ebenso direkt an bestehendes Siedlungsgebiet anschließen. Gemäß den Zielen des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist die Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringem Bodenfunktionserfüllungsgrad zu lenken\*. **Für die beabsichtigte Planung ist dieser Aspekt erneut zu prüfen und die Planung dahingehend zu überarbeiten.**

\* Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“, 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)

\*Ausschnitt aus dem Bodenviewer:



Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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

### **Bodenkompensation:**

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, ist eine **schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste in Abhängigkeit von der Flächengröße des Eingriffs** erforderlich. Für Eingriffsflächen > 10.000 m<sup>2</sup> ist dabei ein separates Bodengutachten mit gesonderter Bilanzierung und Bewertung der Eingriffe zu erstellen. Bei Eingriffsflächen ≤ 10.000 m<sup>2</sup> ist für Böden mit einer Ertragsmesszahl (EMZ) < 20 oder > 60 eine Zusatzbewertung „Boden“ vorzunehmen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018). Für das Verfahren der Bodenkompensation ist das Dez. 53.1 „Forsten und Naturschutz I“ zuständig.

Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.

Darüber hinaus halte ich die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen für erforderlich:

- Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung\* ab der Planungsphase für sämtliche Erschließungsarbeiten mit fachlicher Einweisung des Personals auf der Baustelle (Vorhaben mit besonders gravierenden Eingriffen und / oder hoher Massenbilanz - > 3.000 m<sup>2</sup>, ggf. auch kleiner)  
\* Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe
  - a. Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“ <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>
  - b. DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“
- Vermeiden von Schadstoffeinträgen

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
- Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, hohes Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Be-rücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden – siehe Tabelle 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“
- ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter)
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen – bodenschonende Einrichtung und Rückbau!
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) – Bei Baumaßnahmen soll der Verlust von Oberboden vermieden werden.
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren. – siehe hierzu auch Kapitel 6. Zwischenlagerung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“. Den Link zu dieser Arbeitshilfe und weitere Informationen erhalten Sie unter: <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d. h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:

***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))

***Boden – damit Ihr Garten funktioniert***; Bodenschutz für Häuslebauer“  
([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_haeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

Zur Förderung der Umsetzung praxistauglicher Bodenschutzmaßnahmen vor Ort sind diese Infoblätter **jedem** Grundstückskäufer bzw. -eigentümer zukommen zu lassen.

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen (inklusive Monitoring) zum vorsorgenden Bodenschutz ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

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

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet 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 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](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).

Downloadlink:

[https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

### **Immissionsschutz II** **(Bearbeiter: Herr Römschied, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4421)**

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf der o. g. Flächennutzungsplanänderung wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar westlich des Plangebietes ein Gewerbegebiet befindet.

Hierzu verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan.

### **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 Bergbau betrieben und das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten und die Fundnachweise außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

## Landwirtschaft

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

Bezüglich der vorgelegten Planunterlagen zur o. g. Bauleitplanung werden aus Sicht der Belange Landwirtschaft und vorsorgender (quantitativer) Bodenschutz weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen.

## Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Planungserfordernis ist nachzuweisen, d.h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind darzulegen.

Hierbei sollten insbesondere nähere Erläuterungen zum (tatsächlichen) Bedarf an weiteren Wohnbauflächen im geplanten Umfang von 2,4 ha (ca. 30 Bauplätze) erfolgen. Die Gemeinde Weinbach hat erst im Januar 2021 den Bebauungsplan „Zaungärten“ in Kraft gesetzt, um in diesem Bereich – im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung – u.a. auch Flächen für eine Wohnbebauung auszuweisen.

- 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**).

Somit bestehen erweiterte Begründungsanforderungen bei der (Neu-)Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Siedlungszwecke. Bei Flächeninanspruchnahmen sollen im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die Begründung muss diesbezüglich hinreichend substantiiert und schlüssig nachvollziehbar sein.

Dieser Nachweis ist auch bei einer Flächeninanspruchnahme innerhalb der gemäß Flächennutzungsplan bereits dargestellten Bauflächen (Planung) zu erbringen.

Die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziff. 1 und 3 der Begründung, wonach die Gemeinde offenbar „*über keine nennenswerten Baulandreserven verfügt*“, sind sehr pauschal formuliert und genügen bisher nicht den gesetzlichen Anforderungen des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB. Detailliertere Erläuterungen im Hinblick auf (fehlende) Innenentwicklungsmöglichkeiten (Übersicht zu Baulücken in der Ortslage bzw. verfügbaren Bauflächen im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne etc.) sollten daher im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Die Fachdezernate **Dez. 53.1** – Obere Forstbehörde – und **Dez. 53.1** – Obere Naturschutzbehörde – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

**gez.**

Wagner