

Bauleitplanung der Gemeinde Selters



Bebauungsplan „In der Oberau“

Änderung des Flächennutzungsplans

im Ortsteil Villmar

- Umweltrelevante Stellungnahmen

**- Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB -
(von Donnerstag, den 09.11.2023 bis einschließlich Freitag, den 15.12.2023)**

- Landkreis Limburg-Weilburg – Fachdienst Bauen und Naturschutz vom 19.12.2019
- Landkreis Limburg-Weilburg – Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz vom 07.01.2020
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 09.12.2019
- Regierungspräsidium Gießen vom 16.12.2019
- Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände im Landkreis Limburg-Weilburg vom 11.12.2019

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 Gemeindegremien der
Gemeinde Selters
Rathaus

65618 Selters



Betr: Bebauungsplan „In der Oberau“ im OT Niederselters gem. § 4.1 BauGB, mit Änd. des FNP,
Bezug: Schreiben des Planungsbüros Zettl 35394 Gießenvon 2019-11-13 an Verteiler, hier
BUND Hessen 60528 Frankfurt/Main

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Namen und im Auftrag der im Briefkopf angegebenen Landesverbände danke ich Ihnen für die Beteiligung am Verfahren und für die Zusendung der Unterlagen. Im Namen und im Auftrag dieser Verbände erfolgt meine Stellungnahme.

Vorweg eine Frage: Nach dem noch gültigen B-Plan für dieses Gebiet ist die aktuelle Planfläche als Grünland mit sehr geringen Versiegelungsgrad ausgewiesen. Nach dem neuen Plan soll eingroßer Teil davon bebaut werden - gibt das der noch gültige Raumordnungsplan Mittelhessen her bei max. Bedarfs an Siedlungsfläche von 8ha bis 2020?

B - Stellungnahme und Fragen zur Begründung

B - 2.4 Wasserwirtschaft : An zwei Stellen schwenkt die Grenze des Amtlichen Überschwemmungsgebietes zwischen die Wasserlinien des Emsbachs. Das verstehe ich nicht und hätte dafür gern eine Erklärung.

B - 3.2 Flächennutzungsplanung : Auf der Abb. Auf S. 7 weicht die Darstellung des Überschwemmungsgebietes deutlich vo der Darstellung der Plankarte ab - ?

B - 5.1 Art der baulichen Nutzung : Bitte, schließen Sie Spielhallen ausdrücklich aus.

F - Stellungnahme zu den Festsetzungen

F - 2.5 Nebenanlagen, ... : Was ist unter **ebenerdige Terrassenüberdachungen* zu verstehen - eventuell Überdachungen ebenerdiger Terrassen?

F - 2.10 Artenschutz ,hier Einfriedungen: 15cm Flurabstand werden begrüßt. Der Satz *Ausgenommen sind ...* (Grabland). ist zu streichen, denn dass Kaninchen ihren Lebensraum in der Aue suchen, ist unwahrscheinlich, gegen Mäuse und Schnecken hilft wohl kein Zaun.

F - 2.12.1 Dachgestaltung : Bitte, setzen Sie fest, wie es im Bundesland Bremen von Amts wegen geschieht dass die Dachkonstruktionen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie tragen können müssen.

Hinweise

H - 4.4 Versorgungsleitungen : Auch durch die Benutzung von Leerrohren ausreichender Größe lassen sich Versorgungsleitungen vor Wurzeln schützen. Bitte, verzichten Sie bei unterirdischen Zu- und Ableitungen ausdrücklich auf Betobschutzrohre als Schutz vor verholzenden Wurzeln.

F - 4.8 Energieeinsparung/... : Bitte, setzen Sie den Passivhaus-Standard fest und sichern Sie die weitgehende Nutzung der Dächer zur Gewinnung von Solarenergie (thermisch und elektrisch) durch städtebauliche Verträge mit den Bauherren.

Zusammenfassung dieser Stellungnahme

Die Anregungen zum vorliegenden Plan sind oben dargelegt.

Bitte, schicken Sie die Abwägungsbeschlüsse zu dieser Stellungnahme **allen** im Briefkopf genannten Landesverbänden bzw. deren Gliederungen auf Kreisebene zu; vielen Dank!

Mit freundlichem Gruß i. A. der o. g. Landesverbände!
Niederzeuzheim, 2019-12-11



* *Kursivschrift*: Zitat aus dem vorliegenden Plan

(Dr. J. Rau)

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Zettel
Dipl.-Geograph Andreas Zettel
Südhang 30

35394 Gießen

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

Dr. Sandra Sosnowski

(0611) 6906-141

(0611) 6906-137

Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de

06.12.2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Selters im Ortsteil Niederselters
Bebauungsplan „In der Oberau“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 (1) BauGB
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgesehene Bebauungsplanverfahren mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

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

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

Betreff: B-Plan "In der Oberau", Niederselters
Von: "Rudolph, Gerrit" <g.rudolph@limburg-weilburg.de>
Datum: 19.12.2019, 15:51
An: Benjamin Zabel <benjamin.zabel@selters-taunus.de>
Kopie (CC): Planungsbüro Zettl - Zentrale <info@planungsbuero-zettl.de>

Guten Tag Herr Zabel,

das Planungsbüro Zettl hat uns um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „in der Oberau“ gebeten.

Gegen die Planung bestehen überwiegend keine Bedenken.

Zum Schutz der Emsbachaue, auch zur Wahrung ihrer zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten, regen wir jedoch an, auf die beiden südwestlichen Baufenster (MI) zu verzichten oder diese zumindest zu verschmälern. Der Aue sollte genügend Raum verbleiben (vgl. § 1 Absatz 3 Nr. 3 BNatSchG).

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die nachrichtlich dargestellte Grenze des LSG nur scheinbar diesen Verlauf hat. Sie ist vermutlich aus dem Maßstab 1:10000 „herausgezoomt“ worden. In den amtlichen Abgrenzungskarten orientiert sich die Grenze in der Regel an vorhandenen Strukturen, die in deren Maßstab generalisiert und ungenau dargestellt sind. Beim Zoomen ergibt dies einen unlogischen Verlauf quer über die Flurstücke.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Gerrit Rudolph

Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg
Amt für Öffentliche Ordnung
Fachdienst Bauen und Naturschutz
Schiede 43
65549 Limburg
Telefon: 06431/296-266
Fax: 06431/296-494
E-Mail: g.rudolph@limburg-weilburg.de
Internet: <http://www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de>

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.

Hinweis:

Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail.

Personen oder Organisationen, fuer die diese Information nicht bestimmt ist, ist es nicht gestattet, diese zu lesen, erneut zu uebertragen, zu verbreiten oder anderweitig zu verwenden.



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



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

4040

Per E-Mail

Planungsbüro Zettl
Südhang 30

35394 Gießen

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-, Immissionschutz

Herr Zell

201

06431 296-5901 (Zentrale: -0)

06431 296-5903

f.zell@Limburg-Weilburg.de

Schiede 43, 65549 Limburg

4040(4)79 Bauleit.-14.0005/19

7. Januar 2020

**Bauleitplanung der Gemeinde Selters;
Bebauungsplans „In der Oberau“ im OT Niederselters mit Änderung des Flächen-
nutzungsplans;
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Guten Tag,

nach Sichtung der uns mit ihrem Schreiben vom 13. November 2019 übersandten Unterlagen nehmen wir zu dem im Betreff näher bezeichneten Planungsvorhaben aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Von der Planung werden Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete nicht berührt. Auf Grund der Lage in der Emsbachaue muss mit einem oberflächennahem Grundwasserstand gerechnet werden.
2. Das Planungsgebiet grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für den Emsbach an. Wir weisen darauf hin, dass bei der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes ein statistisch einmal in hundert Jahren zu erwartendes Hochwasserereignis wie gesetzlich vorgegeben zu Grunde gelegt wurde. Allerdings sind auch Hochwasserereignisse möglich und vor dem Hintergrund des Klimawandels wahrscheinlich, bei denen über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinaus Flächen geflutet werden können.

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 BIC: HELADEF1LIM
Kreissparkasse Weilburg IBAN: DE10511519190100000660 BIC: HELADEF1WEI
Nassauische Sparkasse IBAN: DE16510500150535043833 BIC: NASSDE55XXX
Postbank IBAN: DE38500100600033716600 BIC: PBNKDEFF
Internet www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

3. Eine kleine Teilfläche der vorgesehenen „öffentlichen Grünfläche“ liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Emsbaches.
Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind die jeweils geltenden „gesetzlichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ (derzeit §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.
So ist z.B. die Errichtung baulicher Anlagen, die Errichtung von Zäunen und Mauern, das Erhöhen und das Vertiefen der Erdoberfläche und ggf. auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.
4. Die Gemeinde Selters hat in den vergangenen Jahren in vorbildlicher Weise Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerökologie am Emsbach und seinen Nebengewässern durchgeführt. Aktuell befinden sich zudem weitere, umfangreiche Maßnahmen in der Planung.
Diese Maßnahmen verfolgen u.a. das Ziel den gesetzlich vorgegebenen „guten ökologischen Zustand“ und „guten chemischen Zustand“ der Oberflächengewässer im Gemeindegebiet zu erreichen. Diese Zielvorgabe resultiert bekanntlich aus der europäischen Wasserrahmenrichtlinie, die in nationales Recht umgesetzt wurde. Aus fachlicher Sicht ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass der gute ökologische Zustand der Oberflächengewässer regelmäßig auch mit dem Zustand der angrenzenden Aue korrespondiert.

Wir möchten daher darauf hinweisen, dass die Gemeinde Selters mit der vorgelegten Planung eine nicht unerhebliche Verschlechterung der Situation der gewässerbegleitenden Aue vorbereitet. Hierbei ist nicht nur die möglich werdende Bebauung der Aue bis an die Überschwemmungsgebietsgrenze heran problematisch sondern auch die künftig gegebene ganzjährige, anthropogene Beeinflussung der Aue beachtlich.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht regen wir daher an, im weiteren Verfahren zumindest auf die Ausweisung der geplanten Mischgebietsflächen zu verzichten und die Baugrenzen des Gewerbegebietes zum Emsbach hin (wie derzeit geplant) an den Baugrenzen des vorhandenen Lebensmittelmarktes zu orientieren.

Wir empfehlen die derzeit als Mischgebiet geplanten Flächen im Zusammenhang mit der von der Gemeinde beantragten Emsbachrenaturierung als gewässerbegleitende Aueflächen bzw. als Flächen für die Naherholung zu entwickeln.

5. Zuständige Wasserbehörde für die Abwasserbeseitigung des Planungsgebietes ist das Regierungspräsidium Gießen.
Die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom Juli 2014 ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Sofern eine Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich wird sind die hierfür erforderlichen Flächen im Rahmen des Bebauungsplans vorzusehen und auszuweisen.

Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ im weiteren Verfahren zu beachten. Zuständige Bodenschutzbehörde für die Beachtung und Beurteilung bodenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung ist ebenfalls das Regierungspräsidium Gießen

Sofern Sie Fragen haben können Sie mich gerne auch anrufen.

Die verspätete Übersendung dieser Stellungnahme bitten wir zu entschuldigen.

Freundliche Grüße
im Auftrag

Zell



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Zettl
Südhang 30

35394 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/58-2014/25
Dokument Nr.: 2019/752760

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 16. Dezember 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Selters;
hier: Bebauungsplan „In der Oberau“ im Ortsteil Niederselters
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 13.11.2019, hier eingegangen am 18.11.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Becker, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2417)**

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 legt für das Plangebiet überwiegend ein *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* fest, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

Durch die Planung gehen ca. 1,6 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. Vor der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind entsprechend Ziel 5.3-5 des RPM 2010 zunächst bestehende Innenpotenziale auf ihre Verfügbarkeit zu überprüfen. Diesbezüglich ist insbesondere das im RPM 2010 festgelegte *VRG Industrie und Gewerbe Bestand* im Norden von Niederselters zu nennen. In der Begründung wird nachvollziehbar ausgeführt, dass keine freien Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen und die letzte freie Gewerbefläche am nördlichen Ortsrand von Niederselters 2017 entwickelt worden ist. Weiter wird die Nachfrage auch von vielen heimischen Unternehmen ausgelöst. Die Erforderlichkeit der Ausweisung kann damit nachvollzogen 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



In den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1, RPM 2010). Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der bestehenden baulichen Vorbelastung durch einen Supermarkt im Westen und eine Tennisanlage im Osten ist zwar davon auszugehen, dass der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche von ca. 1,6 ha keine raumbedeutsamen Auswirkungen hat, die Begründung enthält dazu allerdings noch keine Aussagen; sie ist entsprechend zu ergänzen.

Die Festlegung des *VBG für besondere Klimafunktionen* resultiert aus der Lage in der Aue des Emsbach, die als Luftleitbahn fungiert. In der Begründung wird nachvollziehbar erläutert, dass die Funktion als Luftleitbahn durch die Bebauung nicht maßgeblich beeinträchtigt wird.

Das südlich des Geltungsbereichs liegende Überschwemmungsgebiet (im Regionalplan als *VRG für den vorbeugenden Hochwasserschutz* festgelegt) sowie das Auen-LSG (im Regionalplan *VRG für Natur und Landschaft*) werden nachrichtlich in der Plankarte dargestellt.

Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbeflächen ist entsprechend Ziel 5.4-10 des RPM 2010 nur für die Selbstvermarktung zulässig und auch nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der überbauten Fläche einnimmt. Im weiteren Verfahren sind deshalb die Festsetzung des Ausschlusses des Einzelhandels und die „Selbstvermarktungsklausel“ mit folgendem Wortlaut in die Festsetzungen aufzunehmen:

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.“

Die Planung ist unter Voraussetzung der Aufnahme des Einzelhandelsausschlusses mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar. Zudem sind die Aussagen zum Belang Landwirtschaft zu ergänzen.

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)

Das Plangebiet tangiert das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Emsbach.

Ich weise darauf hin, dass bei einem Hochwasserereignis mit einem Abfluss HQ extrem die Fläche des Plangebietes überflutet werden kann.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Ebadie, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4213)

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken.

Gemäß den Unterlagen wird das Baugebiet in Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser muss über einen Schmutzwasserkanal der Kläranlage Niederselters zugeführt werden (Ziffer 4.3 Unterlagen).

Für die Einleitung des Regenwassers aus dem Baugebiet in den Emsbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 10 WHG erforderlich. Das Regenrückhaltebecken ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und darzustellen.

Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft hat das Verbot der Einleitung von Dränwasser in geeigneter Art und Weise (z.B. Abnahme der Grundstücksentwässerung) zu überwachen.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
(Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4241)

Nachsorgender Bodenschutz

Die Altflächendatei ist Teil des Bodeninformationssystems nach § 7 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Dort sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten, Grundwasserschadensfällen und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt. 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.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb empfehle ich, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Depo-nien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Selters einzuholen.

Hinweis:

Über die **elektronische Datenschnittstelle DATUS online** steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAlt-BodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

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

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

Vorsorgender Bodenschutz

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.

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

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, gültig ab 10.11.2018, soll soweit möglich eine **schutzgutbezogene Kompensation auch hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste** erfolgen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018).

Ich weise darauf hin, dass im Rahmen der Bauausführung entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz zu ergreifen sind.

Diese 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)

Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“
(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen 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 keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

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

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

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

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

Zur Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

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

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

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

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Landwirtschaft
(Bearbeiter: Herr Messerschmidt, Dez. 51.1, Tel.: 0641/303-5501)

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

Die Planung führt aus, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft handele, möglicherweise zu Teilen auch um ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Tatsächlich handelt es sich bei dem Plangebiet überwiegend um ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Lediglich bei der Parkfläche nordöstlich des Schwimmbades handelt es sich nicht um ein VRG Landwirtschaft.

Daraus folgt, dass die Planunterlagen keinerlei Aussagen über mögliche agrarstrukturelle Nachteile beinhalten. Dementsprechend muss zunächst

die agrarstrukturelle Betroffenheit, die diese Planung auslösen würde, untersucht werden.

Hier sollte auch die Bodenausstattung ihre Berücksichtigung finden. Bei den im Plangebiet betroffenen Flächen handelt es sich ausschließlich um solche Flächen, welche ein sehr hohes Ertragspotential aufweisen und deren Ertragsmesszahlen bei >50 liegen.

Außerdem würde die Planung zu einer Zerschneidung von Flurstücken führen, was für die Zukunft deutliche Nachteile in der Bearbeitung dieser Parzellen nach sich zöge.

Obere Forstbehörde

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

Der Bebauungsplan berührt keine forstlichen Belange.

Obere Naturschutzbehörde

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

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Aufgrund der Neufassung der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 sind die in der Plankarte genannten Rechtsvorschriften entsprechend anzupassen (§ 91 HBO).
- Die inhaltlichen Anforderungen an den **Umweltbericht** nach §§ 2, 2a BauGB wurden durch die BauGB-Novelle 2017 geändert. Die in der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c) genannten Angaben – entsprechend der aktuellen Vorgaben (Gliederung) gemäß der Fassung der BauGB-Novelle 2017 – sollten nun mindestens inhaltlicher Bestandteil des Umweltberichtes sein.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wagner