

# Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen



Bebauungsplan

## **„Am Waldsee 3“**

im Ortsteil Probbach

mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans

---

### **- Umweltrelevante Stellungnahmen**

**- Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (2) BauGB -**

- 
- Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände vom 22.01.2023
  - Hessen-Forst – Forstamt Weilburg vom 02.12.2022
  - Landkreis Limburg-Weilburg – FD Wasser-, Boden- und Immissionsschutz vom 27.12.2022
  - Landkreis Limburg-Weilburg – Fachdienst Bauen und Naturschutz vom 12.01.2023
  - Regierungspräsidium Gießen vom 18.01.2023

## 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

Rau 65589 Niederzeuzheim Bahnhofstr. 2

n

An die Gremien des  
Marktfleckens Mengerskirchm  
Rathaus

35794 Mengerskirchen

*Verfasser dieses Schreibens:*

Dr. Jörg Rau  
Bahnhofstr. 2  
65589 Niederzeuzheim

Betr.: B-Plan „Am Waldsee 3“ im OT Probbach, mit Ändg. des FNP, gem. § 4.1 BauGB  
Bez.: Schreiben des Büros Zettl, Gießen ,an AG ges. anerk. Naturschutzverbände im Lkrs. Limburg -  
Weilburg /Dr. J. Rau

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Namen und im Auftrag der im Briefkopf genannten Landesverbände danke ich Ihnen für die Beteiligung am Verfahren und die Zusendung der Unterlagen und die Verlängerung. Im Auftrag und im Namen dieser Landesverbände nehme ich zur vorliegenden Planung Stellung.

### B - Begründung

**B - 1.2 Verfahren:** Das reguläre Verfahren wird begrüßt.

**B - 3.9 Maßnahmen ...**, hier Außenbeleuchtung: Die Lampen dürfen weder nach oben noch zur Seite sondern nur in einem schmalen Winkel nach unten abstrahlen. UV- und Blau-Licht müssen weg gefiltert werden. Die Anlage wird mit Bewegungsmelder und Zeitschaltuhr gesteuert.

**Erneuerbare Energien:** Auf dafür geeignete Flächen ist die Nutzung von Solarenergie festzusetzen bzw. vertraglich zu sichern.

**B - 4 Zum Umweltbericht:** Der Waldsee ist nicht allzu weit entfernt, sollten nicht deshalb auch Amphibien berücksichtigt werden?

Bitte, senden Sie die Abwägungsbeschlüsse zu dieser Stellungnahme **allen** im Briefkopf genannten LVe bzw. deren Untergliederungen auf Kreisebene zu; vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen i. A. der von mir vertretenen LVe  
Niederzeuzheim, 2023-01-22

(Dr. J. Rau)



HESSEN-FORST Forstamt Weilburg • Kampweg 1 • 35781 Weilburg

Untere Forstbehörde

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30

35394 Gießen

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Aktenzeichen       | P22_Mengerskirch<br>n_Probbach |
| Bearbeiter/in      | FOAR Stroh                     |
| Durchwahl          | 06471/62934-22                 |
| E-Mail             | Juergen.Stroh@forst.hessen.de  |
| Fax                | 06471/62934-40                 |
| Ihr Zeichen        |                                |
| Ihre Nachricht vom | 02.12.2022                     |
| Datum              | 06.12.2022                     |

**Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen; Änderung des Flächennutzungsplans Am Waldsee 3, im Ortsteil Probbach, Behördenbeteiligung nach §4, Abs (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Zettl,

anbei die geforderte Stellungnahme.

Forstliche Belange sind betroffen.

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange ist der Waldabstand von 35m in jedem Fall einzuhalten.

Der geplante Wohnmobilstellplatz sollte mindestens diesen Abstand wahren.

Die im Norden angrenzende Staatswaldabteilung 967 A1 ist mit Bergahorn bestockt, der auf unseren Standorten eine Baumhöhe von bis zu 40m aufweisen kann.

Durch die eventuelle Unterschreitung des Waldabstandes würde dem Waldbesitzenden eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht erwachsen, die letztlich auch dauerhaft einen höheren Kostenaufwand der Kontrolle und der Beseitigung potenzieller Gefahren nach sich ziehen würde. Deshalb ist dringend darauf zu achten, diesen Waldabstand einzuhalten.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Stroh, FOAR



# 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-, 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.-11.0001/22**

27. Dezember 2022

### **Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen; Bebauungsplan „Am Waldsee 3“ im OT Probbach mit Änderung des Flächennut- zungsplans; Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Guten Tag,

unter Bezug auf ihr Schreiben vom 2. Dezember 2022 und die hiermit übersandten Ent-  
wurfsunterlagen nehmen wir zu der im Betreff näher bezeichneten Planung aus Sicht der  
von uns zu vertretenden wasserrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Belange wie folgt  
Stellung:

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

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

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

2.1 Das Planungsgebiet liegt **außerhalb**

- eines Trinkwasserschutzgebietes
- eines Heilquellenschutzgebietes

#### **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. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete:**

- 3.1 Oberflächengewässer und festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden von der Planung nicht bzw. nur mittelbar berührt

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

- 4.1 Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser ist über die kommunalen Entwässerungsanlagen der Kläranlage Mengerskirchen/Dillhausen zuzuführen. Die Kläranlage Mengerskirchen/Dillhausen ist geeignet und ausreichend bemessen, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß behandeln zu können.
- 4.2 Gemäß § 37 Abs. 4 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.  
Die vorgelegten Entwurfsunterlagen sehen im Bebauungsplan unter Ziffer 3. „Wasserrechtliche Satzung“ vor, dass *das auf den Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden mit einer projizierten Dachfläche > 30m<sup>2</sup> anfallende Niederschlagswasser einer Rückhalteeinrichtung für die Entnahme von Brauchwasser zuzuführen ist. Das Fassungsvermögen der Rückhalteeinrichtung muss mindestens 0,2 m<sup>2</sup> je 10 m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche betragen.*  
Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass eine konkrete Vorgabe zur Herstellung von Rückhalteeinrichtungen und damit zur Förderung der Brauchwassernutzung vorgesehen ist. In Anbetracht der geplanten Bebauung bzw. Nutzung des Sondergebietes 2 mit Blockhäusern, Mobilheimen und Tiny-Häusern ist es jedoch fraglich, ob die oben zitierte Regelung zielführend ist. Entweder ist die jeweilige Dachfläche so klein, dass keine Rückhalteeinrichtung erforderlich wird oder die Rückhalteeinrichtung muss lediglich so klein ausgeführt werden, dass sie unwirtschaftlich bzw. wenig effektiv ist.  
Es empfiehlt sich hier in Abhängigkeit von der gesamten Dachfläche aller Gebäude im Plangebiet zentrale Rückhalteanlagen zu errichten und zu betreiben. Die Entwurfsunterlagen sollten diesbezüglich nochmals überprüft und angepasst werden.  
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) sollte seitens der Gemeinde auf die Rückhaltung und Verwertung des Niederschlagswassers mit Nachdruck hingearbeitet werden. Im vorliegenden Fall ist dies auch für das Sondergebiet 1 denkbar und fachlich sinnvoll.
- 4.3 Soweit das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser nicht verwertet werden kann, soll es im Plangebiet versickert oder aber über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser einem Oberflächengewässer zugeführt werden (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).  
Eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet darf somit nur dann im Mischsystem erfolgen, sofern die Verwertung, die Versickerung oder die getrennte Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht möglich bzw. nicht mit verhältnismäßigen Mitteln umsetzbar ist.  
Die Entwurfsunterlagen sind diesbezüglich zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Ggf. ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens vor Ort zu ermitteln

- 4.4 Wasser aus Haus und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden
- 4.5 Entsprechende Regelungen zu den vorstehenden Ziffern 4.2, 4.3 und 4.4 sind in die „Textlichen Festsetzungen“ zum Bebauungsplan aufzunehmen.
- 4.6 Gehwege, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind möglichst wasserdurchlässig zu befestigen.

## **5. Bodenschutz:**

- 5.1 Zuständige Bodenschutzbehörde für die Beachtung und Beurteilung bodenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung ist das Regierungspräsidium Gießen.

Sofern Sie Fragen haben können Sie mich gerne auch anrufen.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

Zell



# Landkreis Limburg-Weilburg

## Der Kreisausschuss



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

Gemeindevorstand des  
Marktfleckens Mengerskirchen  
Schlossstraße 3  
35794 Mengerskirchen

|   |   |
|---|---|
| <b>Amt</b>                              | <b>Amt für Öffentliche Ordnung</b>                      |
| <b>Fachdienst</b>                       | <b>Bauen und Naturschutz</b>                            |
| Sachgebiet                              | Naturschutz   |
| Auskunft erteilt                        | Frau Litzinger  |
| Zimmer                                  | 372   |
| Durchwahl                               | 06431 296-667 (Zentrale: -0)                            |
| Telefax                                 | 06431 296-494   |
| E-Mail                                  | j.litzinger@Limburg-Weilburg.de                         |
| <b>Besuchsadresse</b>                   | <b>Kreishaus Limburg, Schiede 43,<br/>65549 Limburg</b> |
| Postanschrift und<br>Fristenbriefkasten | Schiede 43, 65549 Limburg                               |
| <b>Unser Aktenzeichen</b>               | <b>30.73-20221052 + 20221053</b>                        |

12. Januar 2023

### **Bauleitplanung des Marktflecken Mengerskirchen im Ortsteil Probbach: Bebauungsplan „Am Waldsee 3“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **Schreiben des Planungsbüros Zettl vom 02. Dezember 2022**

Guten Tag,

mit Schreiben vom 02. Dezember 2022 informiert das Planungsbüro Zettl über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Waldsee 3“ in der Gemarkung Probbach mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes und bittet hierzu im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB um Stellungnahme; insbesondere auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der nach § 2 (4) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung.

Der von der Planung betroffene Bereich liegen im Außenbereich der Gemarkung Probbach nordwestlich der Ortslage. Das Plangebiet ist durch die Nutzung des bestehenden Bestandsgebäudes (ehemaliges Landhotel) als Seminarhaus geprägt. Im direkten Umfeld befinden sich der Gasthof Tannenhof und der Waldsee, ansonsten ist die Umgebung geprägt durch Waldflächen im Norden und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein ehemaliges Landhotel, welches derzeit als Tagungsort und Seminarhaus genutzt wird. Die von der Planung betroffenen Flächen sind entweder durch bestehende Gebäude und Befestigungen bereits (teil)versiegelt oder als Garten genutzt.

#### Datenschutz:

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

#### Unsere Servicezeiten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Montag – Mittwoch | 8:30 - 12:00 Uhr und 13:30 - 15:30 Uhr |
| Donnerstag        | 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr |
| Freitag           | 8:30 - 12:00 Uhr                       |

Bitte vereinbaren Sie telefonisch einen Termin

#### Bankverbindungen des Landkreises Limburg-Weilburg

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

#### Internet

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

#### Facebook

[www.facebook.com/landkreislimburgweilburg/](https://www.facebook.com/landkreislimburgweilburg/)

#### Instagram

[www.instagram.com/landkreis\\_limburg\\_weilburg/](https://www.instagram.com/landkreis_limburg_weilburg/)

- I. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans im von der Planung betroffenen Bereich bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum jetzigen Kenntnisstand keine grundsätzlichen Bedenken.
- II. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Waldsee 3“ bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zum jetzigen Kenntnisstand ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir geben die folgenden Hinweise und Anmerkung zur Erarbeitung des Umweltberichts und des artenschutzrechtlichen Gutachtens:

Auf S. 8 der Begründung wird die Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen thematisiert. Die Ausführungen sollten konkretisiert werden, mit Angaben ab wann eine Glasfläche als großflächig gilt und die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag umgesetzt werden müssen. Außerdem sind die Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen, auf dem Planentwurf fehlen sie derzeit noch.

Ebenfalls weiter zu konkretisieren ist das Thema insektenfreundliche Beleuchtung. Auf S. 8 der Begründung steht hierzu bisher lediglich, dass die Außenbeleuchtung hinsichtlich Abstrahlungswinkel und verwendeter Lichtquelle insektenschonend ausgeführt werden muss. Damit diese Vorgaben auch umgesetzt werden können, sind konkrete Angaben zu machen, wie eine insektenfreundliche Beleuchtung aussieht. Wir empfehlen für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Niederdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin (warmweißes Licht) bis max. 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Wo möglich, sollte mit Bewegungsmeldern gearbeitet werden, um eine unnötige zusätzliche Lichtverschmutzung zu vermeiden.

Dem auf S. 9 der Begründung beschriebenen Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung stimmen wir zu.

**Hinweise:**

Gemäß § 18 (1) BNatSchG ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen ergeben, und deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Eine Verpflichtung zur Anwendung der hessischen Kompensationsverordnung besteht nicht. Sofern ein Ausgleich der entstehenden Eingriffe jedoch über die Anrechnung von Ökopunkten erfolgen soll, ist eine Bilanzierung nach den Vorgaben der Kompensationsverordnung notwendig.

Eine Durchschrift unserer Stellungnahme senden wir an das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Zettl.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne bei uns melden.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

  
Litzinger



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30

35394 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/62-2014/24  
Dokument Nr.: 2023/87443

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 18. Januar 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Mengerskirchen;  
hier: Bebauungsplan „Am Waldsee 3“ im Ortsteil Probbach  
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 02.12.2022, hier eingegangen am 05.12.2022**

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 Vorhaben soll das frühere Landhaus Höhler auf einer Fläche von rd. 0,7 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Tagung/ Restaurant/Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt werden, um durch eine Erweiterung der Unterbringungsmöglichkeiten die Nutzung des Gebäudes zu sichern. Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) legt den geplanten Geltungsbereich – trotz ehemaliger Hotel-Nutzung – als *Vorranggebiet (VRG) bzw. Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* fest.

Der gesamte Bereich ist durch die frühere Nutzung als Hotel bereits baulich vorgeprägt und seit langer Zeit der Landwirtschaft entzogen. Durch das Planvorhaben erfolgt keine weitergehende Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Belange.

Splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen sind gemäß Ziel 5.1-2 des RPM 2010 auszuschließen. Dies umfasst auch, dass

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



Baumaßnahmen im Außenbereich, die in erheblichem Umfang zur Zersiedlung beitragen, auf das unabweisbare Mindestmaß zu beschränken sind. Lediglich in dem der Straße zugewandten Bereich sollen in begrenztem Umfang Stellplätze für PKW und für Wohnmobile geschaffen sowie „Klein Gebäude“ errichtet werden, die in ihrer Nutzung an den Betrieb des Gäste- und Seminarhauses gebunden sind. Eine Wohnnutzung wird als unzulässig festgesetzt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist somit aus raumordnerischer Sicht auch nicht von einer Verfestigung einer splitterhaften Siedlungsentwicklung auszugehen.

Das Vorhaben kann insgesamt als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar beurteilt werden.

### **Grundwasserschutz, Wasserversorgung**

**(Bearbeiterin: Frau Schweinsberger, Dez. 41.1, Tel.: 0641/303-4138)**

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.

### **Hinweis zum Thema Starkregen:**

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

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

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

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

Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

### **Kommunales Abwasser, Gewässergüte**

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

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

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

#### **Nachsorgender Bodenschutz**

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

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

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

Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Mengerskirchen 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>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf.**

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

**Vorsorgender Bodenschutz**

**(Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4246)**

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 und nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Vorrichtungen 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 HAAltBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes bislang nicht dargestellt. Der Umweltbericht wird inklusive der Bewertung der Eingriffe hinsichtlich der Bodenfunktionen für die nächste Verfahrensstufe angekündigt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Für alle Verfahrensarten gilt die Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Eingriffen in das Schutzgut Boden nach § 1a Abs. 2 u. 3 BauGB.

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB empfehle ich Ihnen die Seite

<https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung> des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie aufzurufen und die dort zur Verfügung gestellten Informationen und Arbeitshilfen heranzuziehen.

Die Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der BFD5L-Daten ist für das Planungsgebiet nicht verfügbar. Die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen überwiegend der Stufe „gering“ zuzuordnen.

## Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Während der Bauausführung sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens bzw. schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Diese umfassen z.B. den Einsatz von Baggermatten gegen Verdichtung durch Maschinen, den fachgerechten Umgang mit Bodenaushub oder das Vermeiden von Schadstoffeinträgen und Fremdzufuss (z.B. durch Niederschlagswasser).

Aufgrund der relativ hohen Erosionsgefahr der umliegenden Standorte (vgl. BodenViewer Hessen) sind besonders technische Maßnahmen gegen Verdichtung und Erosion von Bedeutung.

Ich empfehle die Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUELV, 2011) für weitere Informationen zu bodenbezogenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

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

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/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz\\_fuer\\_bauausfuehrende.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf))

***Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer***  
([https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-11/HMUKLV\\_BoSchu-Bauen\\_H%C3%A4uslebauer%20Textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-11/HMUKLV_BoSchu-Bauen_H%C3%A4uslebauer%20Textvorlage_01_180420.pdf))

## Kompensation von Bodeneingriffen

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitete Eingriffe entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsregelung zu kompensieren. Kommt dazu die Hessische Kompensationsverordnung (KV) im Bauleitplanverfahren zur Anwendung, so gilt dies stringent für alle Schutzgüter nach BNatSchG, also auch für den Boden!

Damit dies gelingt, hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2019) und ein dazugehöriges Excel-Berechnungstool auf der Homepage des HLNUG zur Verfügung gestellt.

Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs liegt die baurechtliche Eingriffsregelung zugrunde, die nach § 1a Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten ist. Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sollten durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dabei ist für Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen zu erhöhen. Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf den Boden aufgrund der Umsetzung der Planung sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll zudem von der Kommune durch Monitoringmaßnahmen festgelegt werden (§ 4c BauGB). Die bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen gilt

es zudem im Bauleitplan über die so genannten Festsetzungen textlich und kartografisch zu verankern (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Maßnahmen, die nicht festgesetzt werden können (da sie z.B. die Bauphase betreffen), können über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag für den Bauherrn verbindlich festgelegt werden.

In der bodenbezogenen Bilanzierung sind die Minderungsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen bodenspezifisch zu bewerten und den Bodeneingriffen gegenüberzustellen. In erster Linie sind schutzgutbezogene Ausgleichsmöglichkeiten zu schaffen. Gelingt dies nicht vollständig, so empfehle ich die legitimierte Formel (nach Klaus-Ulrich Battefeld):

Biotopwertpunkte = (Bodenwerteinheiten / ha) / 5 \* Flächengröße in m<sup>2</sup>  
zur Umrechnung der BWE in Biotopwertpunkte heranzuziehen. Dadurch lässt sich die Eingriffswertigkeit veranschaulichen und ggf. über sog. „Öko-konto-Maßnahmen“ abgelten, welche selbstverständlich keinen zusätzlichen Bodeneingriff darstellen dürfen.

Eine fehlerfreie Abwägung ist nur möglich, wenn alle Belange, so auch die des vorsorgenden Bodenschutzes, dargestellt und die Eingriffswirkung der Ausgleichswirkung gegenübergestellt wird. Andernfalls liegt ein Abwägungsausfall vor. Demnach ist die Planung zu überarbeiten.

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

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine betriebenen Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen. In diese Prüfung sind Altablagerungen / Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

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

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](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://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt\\_2015-12-10.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf)

### **Immissionsschutz II** **(Bearbeiter: Herr Römschied, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4321)**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich zur o. g. Bauleitplanung keine Anregungen und Hinweise.

### **Bergaufsicht**

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

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

### **Landwirtschaft**

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

Bezüglich der mir vorgelegten Planunterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche für Kompensationsmaßnahmen ist zu vermeiden. Diese können z.B. an Gewässern, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Kompensationsmaßnahmen realisiert werden.

### **Obere Forstbehörde**

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

Forstliche Belange sind bei der Bauleitplanung betroffen.

Innerhalb und außerhalb der Plangebietes befindet sich Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG). Rodungen in diesen Bereichen bedürfen einer Waldrodungsgenehmigung gemäß § 12 HWaldG. Zuständige Genehmigungsbehörde ist der Kreis Ausschuss des Landkreises Limburg Weilburg. Dieser entscheidet auch über die forstrechtliche Kompensation gemäß § 12 HWaldG.

Ich weise weiter auf den Gefahrenbereich des Waldes (Waldbrand, Windwurf, ...) in einem Abstand von ca. 30 m zum Waldrand hin und empfehle, die Baugrenzen um den genannten Abstand zu verringern.

### **Obere Naturschutzbehörde**

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

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

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

### **Bauleitplanung**

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

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Hinblick auf das Beteiligungsverfahren

nach **§ 3 Abs. 2 BauGB** ergeben. Zu Ihrer Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sollten in der Begründung ggf. nähere Erläuterungen erfolgen. Eine nachvollziehbare Dokumentation des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB liegt in der Verantwortung der Kommune.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Wagner