

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Art & Design  
Hieu Nguyen & Rötger Elbers  
Am Löffelberg 8  
65549 Limburg

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH  
Steedener Hauptstraße 1 a  
65594 Runkel

**Planung Runkel**

Ansprechpartner: Ulrich Neu  
T: 06482/9125-132  
F: 069/3107-499521-132  
E: ulrich.neu@syna.de

Runkel, 21. Dezember 2023

**Bauleitplanung in der Gemeinde Elbtal, Ortsteil Dorchheim  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Bereich der „Unteren Gadelheimer Mühle“  
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB  
- Ihr Schreiben vom 21.11.2023 -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr o. g. Schreiben und die übermittelten Planungsunterlagen und nehmen als Energieversorgungsunternehmen zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

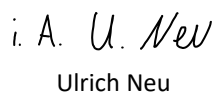
Zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes melden wir unter der Voraussetzung keine Bedenken an, dass unsere mit Schreiben vom 16.06.2023 gegebenen Hinweise und Anregungen bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Für Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Syna GmbH**

  
Stefan Wiegand

  
Ulrich Neu



## 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.

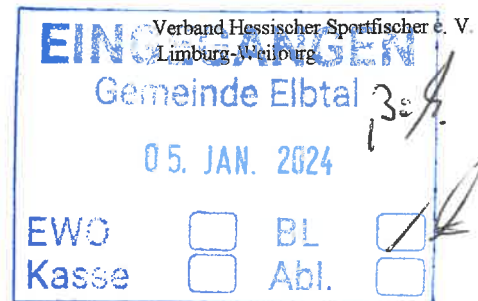
Landesjagdverband Hessen e. V.  
Jagdclub Limburg  
Jägervereinigung Oberlahn e. V.

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

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

Dr. Jörg Rau 65589 Niederzeuzheim Bahnhofstr. 2

An die Gremien der  
Gemeinde Elbtal  
Rathaus  
65627 Elbtal



Betr: B-Plan „Untere Gadelheimer Mühle“, OT Dorchheim, erneut gem. § 4.1 BauGB.  
Bezug: Schreiben des Büros Art & Design von 2023-11-21 an Verteiler, hier AG ges. anerkr.  
Naturschutz-Verbände im Lkrs. LM - WEL/Dr. J. Rau

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Namen und in Auftrag der im Briefkopf angegebenen Landesverbände danke ich für die Beteiligung am Verfahren, die Zusendung der gedruckten Unterlagen. Im Namen und Auftrag dieser LVe nehme ich zu dieser Planung Stellung und bitte Sie, die Abwägungsbeschlüsse zu dieser Stellungnahme allen o.g. Landesverbänden bzw. deren Untergliederungen auf Kreisebene zuzusenden; vielen Dank!

**Vorneweg eine Anfrage:** Handelt es sich beim vorliegenden Plan um den Vorentwurf entsprechend dem Anschreiben oder um den Entwurf wie auf dem Deckblatt vermerkt?

Die in diesem Fall gewählte Reihenfolge 1. Bauen

2. Planen und

3. Genehmigen

entspricht wohl eher nicht dem Wortlaut und dem Sinn des BauGB in der gültigen Fassung.

### Stellungnahme

#### Zu Lage des Plangebiets

- Auf der Plankarte ist das Flst. 61/1 nicht zu finden.
- Nach der Plankarte ist das Flst. 64/3 zumindest teilweise betroffen.

#### Zu Inhalte des Bebauungsplans

- Was ist *\*ortstypisch* an der Bebauung mit einem Zelt?
- *\*legt ... entsprechend der Nutzung* den Nachvollzug des Bestandes *\*fest* - ?
- *\*Die Festsetzungen sind ... getroffen*. Was ist denn der Inhalt des wirksamen FNP? Wo ist dessen kartografische Darstellung bzw. eine Kopie davon?. Dazu aus meiner Stellungnahme zum Vorentwurf (2023-06-19): „Der FNP gibt nach dem vorliegenden Text *\*Fläche für Landwirtschaft* an. „Parkplätze sind auf solcher Fläche nicht möglich, ebenso wenig nicht privilegierte

Aufbauten.“ (Zitat aus der Stellungnahme zum Vorentwurf! - Wo haben Sie das in den aktuell vorliegenden Plan eingearbeitet - oder widerlegt?)

- Sind die drei Fischteiche genehmigt, geduldet oder ignoriert?
- Das Plangebiet ist auf Karte I, S. 4, anders abgegrenzt als auf Karte II, S. 4, und auf der Plankarte.

Zu **Ausgleichsmaßnahmen**: Der Eingriff findet im OT Dorchheim der Gde. Elbtal statt und sollte dort auch kompensiert werden oder wenigstens im näheren Umkreis von 5 bis höchstens 10km, im selben Landschaftsraum und auf vergleichbarem Boden, in der eigenen Gemeinde! Haben Sie das Personal, dass Sie jemanden ein- bis zweimal jährlich zur Kontrolle nach Niederbrechen schicken können?

Die Kontrolle der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen obliegt der satzungsgebenden Gemeinde. Ob die Durchführungen auch zu den erwarteten Ergebnissen führen, prüfen die Fachbehörden.

Zu **Flächennutzungsplan**: Vgl. oben zu Inhalte des Bebauungsplans.

#### **Zur Plankarte**

Der Zaun zwischen den Flurstücken 64/4 und 64/5 ist nicht eingezeichnet.

Die leeren Kreise tauchen in der Zeichenerklärung nicht auf, ebenso wenig eine gestrichelte und eine durchgezogene (zwischen 64/1 und 64/3) grüne Linie.

Die Grundflächenzahl ist zweimal angegeben, jeweils mit unterschiedlichem Wert. Welche gilt?

#### **U - Zum Umweltbericht**

**U 1.1.3 Inhalte des B-Plans**: *\*Die Festsetzungen ... ..des wirksamen FNP getroffen.* Das steht im Widerspruch zur Darstellung auf Karte IV auf S. 14/52. Aus dieser geht hervor Fläche für die Landwirtschaft.

**U - 1.2.2.2. Flächennutzungsplan**: Die geplanten Ergänzungen sind durch den gültigen FNP nicht gedeckt, vgl. Stellungnahme zur Begründung - Flächennutzungsplan.

**U - 3. 3. Schutzgut Mensch ...**: Die Entfernungsangaben zur Mittleren und zur Oberen Gadelheimer Mühle entsprechen nicht dem üblichen Sprachgebrauch, sind womöglich vertauscht.

**U - 3.3.1 Immissionen/...**: Dazu gehört auch das künstliche Licht. Zum Schutz der Insekten und anderer dämmerungs- oder nachtaktiver Tiere dürfen die eingesetzte Lampen weder nach oben noch zur Seite abstrahlen sondern nur in einem schmalen Winkel nach unten. UV- und blaue Lichtanteile müssen weg gefiltert werden. Die Anlage wird mit Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhr gesteuert.

#### **Zusammenfassung**

Die von mir vertretenen Landesverbände sehen nach wie vor Gründe für erhebliche und grundsätzliche Bedenken, raten deshalb von einer Verwirklichung dieser Planung ab.

Sollten Sie diesen Plan beschließen, zeigen Sie damit, dass Sie Ihre Planungshoheit auch mal an Privatpersonen abzugeben bereit sind. Sie dürfen mit klammheimlich begeisterten Interessenten rechnen.

Mit freundlichem Gruß i A. der o. g. Landesverbände  
Niederzeuzheim, 2024-01-04



*\*Kursivschrift: Zitat aus dem vorliegenden Plan*

(Dr.J.Rau)



# Landkreis Limburg-Weilburg

## Der Kreisausschuss



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

3070

Art & Design  
Hieu Nguyen & Rötger Elbers  
Am Löffelberg 8

65549 Limburg

### Amt Fachdienst

Auskunft erteilt  
Zimmer  
Durchwahl

Telefax

E-Mail

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

### Amt für Öffentliche Ordnung Bauen und Naturschutz

-Untere Bauaufsichtsbehörde-

Frau Trost

316

06431 296-859 NUR VORMITTAGS

(Zentrale: -0)

06431 296-494

[u.trostl@limburg-weilburg.de](mailto:u.trostl@limburg-weilburg.de)

Schiede 43, 65549 Limburg

30.71- TGB

3. Januar 2024

## Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „ Untere Gadelheimer Mühle“ in der Gemarkung Dorchheim

Guten Tag,

zur ersten Beteiligung war aus mangelnder Zeit keine rechtzeitige Stellungnahme möglich.

Leider haben sich bei Rückfragen zur nun laufenden 2. Beteiligung, die uns leider nicht vorliegt, sondern lediglich unserer Naturschutzbehörde, erhebliche Mängel in der Darstellung aufgetan. Aufgrund dessen möchten wir Ihnen diese noch mitteilen, um eine bessere Umsetzung des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Grundsätzlich bestehen aus bauaufsichtlicher Sicht keine Bedenken gegen den nun vorliegenden, oben genannten Bebauungsplanentwurf.

**Es sollte jedoch klargestellt werden, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan lediglich für die Legalisierung der bereits ausgeführten Maßnahmen in den Außenflächen und somit als einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird. Dann sind einige der Festsetzungen obsolet und sollten entfallen, da eine weitere Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgt.**

Sollte jedoch ein Bebauungsplan auch für die grundsätzliche Nutzung des Geltungsbereiches und für Entwicklungsmöglichkeiten geplant sein, so sind erhebliche Ergänzungen erforderlich.

#### Unsere Servicezeiten

Dienstag 08:30 - 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 Kto. 18 BLZ 511 500 18  
Kreissparkasse Weilburg Kto. 100 000 660 BLZ 511 519 19  
Nassauische Sparkasse Kto. 535 043 833 BLZ 510 500 15  
Postbank Kto. 33 716 600 BLZ 500 100 60

Internet

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

Wir weisen darauf hin, dass der Plan keine konkreten Angaben enthält, die als Prüfungsgrundlage herangezogen werden können. Dies betrifft folgende Angaben:

- Es fehlt eine Angabe zur Art der baulichen Nutzung
- Es ist lediglich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegeben. Die überbaubaren Flächen, durch Baugrenzen darzustellen, sind nicht eingetragen.
- Gemäß Begründung sind auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Im Plan sind keine solchen Flächen ausgewiesen. Hier gibt es laut Zeichenerklärung nur noch Grünflächen (in der Regel ohne Bebauung). *Für den einfachen Bebauungsplan würde die Darstellung und Vermaßung der versiegelten Flächen für die Stellplätze und den Bereich der Aufstellflächen der Zelte sowie der Verkehrsflächen genügen. Sowie die Angabe der zulässigen maximalen Größe der Zelte.*
- Die Flurstücksgrenzen sind im Plan nur schwer zu erkennen.
- Die Flächen der mögliche Neuplanung sind nicht vermaßt, weder die Außengastronomie noch die Stellplätze. Die Vermaßung sollte auch bezüglich der Lage eindeutig sein, wir empfehlen daher als Bezugspunkt die Flurstücksgrenzen.
- Auch die Verkehrsflächen sollten eindeutig vermaßt sein.
- Das Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4 und 0,8 ebenfalls Grundflächenzahl(?) hat keine Bezugsgrundlage. Ausgewiesene Grünflächen dürfen ohne entsprechende Festsetzungen nicht bebaut werden und werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl auch nicht berücksichtigt. Für den verbleibenden Teil ist diese Anforderung dann nicht umsetzbar.
- Eine Geschossflächenzahl (was gemäß Begründung 0,8 sein sollte) scheint bei Stellplätzen und Außenbewirtschaftung entbehrlich. *Für die eindeutige Festlegung des einfachen Bebauungsplanes wäre eine Begrenzung der überbaubaren Fläche für die Stellplätze und den Bereich des möglichen Standortes der Zelte (Neuplanung) sinnvoller.*
- Auch die in der Begründung angegebene Festsetzung der Geschossigkeit ist für die Legalisierungsmaßnahmen entbehrlich. Sollte sie jedoch für die vorhandene Bebauung und Gastronomie gelten, ist sie in den Plan aufzunehmen.
- Dann empfehlen wir auch zulässige Gebäudehöhen festzulegen.
- Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten als Anforderungen und eindeutig formuliert sein, nicht als mögliche Baubeschreibung (z.B. (an die Beschreibung angepasst) Parkplätze sind wasserdurchlässig, als Schotterrasen auszuführen; Die Fläche der Außengastronomie darf max. ... m<sup>2</sup> betragen; Die Fläche der Außengastronomie ist wasserdurchlässig als befestigte Schotterfläche auszuführen; Auf diesen Flächen sind ... Zelte bis max. ...m<sup>2</sup> Grundfläche und ... m Höhe zulässig; Höhenunterschiede bis ...m dürfen ausgeglichen werden; Zur Sicherung der Geländeänderungen sind Trockenmauern aus ... (Basaltbrocken) bis zu einer Höhe von ...m zulässig; Zuwegungen sind wasserdurchlässig (z.B. geschottert) auszuführen; Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen; etc.) .
- Es empfiehlt sich auch die Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan zu verschriftlichen und den Pflanzstreifen zu vermaßen.

Für die auf den Bebauungsplan folgende Bauantragstellung möchten wir auf folgenden Sachverhalt hinweisen:

Stellplätze sind teilweise flurstücksübergreifend ausgeführt und auch geplant. Sie liegen nicht auf dem Flurstück welches eine Stellplatzerfordernis hervorruft.

Hier sind bei der anschließenden Legalisierung/Genehmigung auch die Anforderungen der Hess. Bauordnung zu beachten und es werden Zuordnungs-Baulasten erforderlich. Ggf. sind hier Flurstücksvereinigungen, sofern möglich, sinnvoll.

Freundliche Grüße  
im Auftrag

Ute Trost



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

Art & Design  
Am Löffelberg 8  
65549 Limburg

Aktenzeichen	BV 12.3 Wa - 34 c 2
Bearbeiter/in	Kilian Wagner
Telefon	(02771) 840 270
Fax	(02771) 840 450
E-Mail	kilian.wagner@mobil.hessen.de
Datum	02. Januar 2024

**L 3046, Gemeinde Elbtal, Ortsteil Dorchheim**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untere Gadelheimer Mühle“ [Entwurf 09/2023]**  
**Beteiligung der Behörden - Einholung der Stellungnahmen [§ 4 (2) BauGB]**

**Ihr Schreiben vom 14.11.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen Erweiterungen eines bestehenden gastronomischen Betriebs östlich von Dorchheim vorbereitet werden.

**Straßenrechtliche und fachgesetzliche Stellungnahme**

**Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur L 3046. Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen geht aus den vorgelegten Unterlagen nicht hervor. Sollten Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße nötig werden, hat die Gemeinde diese nach einvernehmlicher Abstimmung mit mir zu eigenen Lasten durchzuführen.

**Anbauverbot**

Entlang der freien Strecke der L 3046 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

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

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

**Verkehrssicherheit**

Die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen führen.

**Anmerkungen und Hinweise**

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3046 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

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

Ich bitte um Zusendung der nach Verfahrensende gültigen Planfassung und der Begründung jeweils als PDF-Datei.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

**Wagner**  
**Kilian**

Kilian Wagner

Digital unterschrieben  
von Wagner Kilian  
Datum: 2024.01.04  
08:44:44 +01'00'





# Landkreis Limburg-Weilburg

## Der Kreisausschuss



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

4030  
Art & Design  
Am Löffelberg 8  
65549 Limburg

Per E-Mail [r.elbers@soukup-elbers.de](mailto:r.elbers@soukup-elbers.de)

Auskunft erteilt  
Zimmer  
Durchwahl  
Telefax  
E-Mail  
**Besuchsadresse**

Postanschrift und  
Fristenbriefkasten  
**Unser Aktenzeichen**

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

Antje Mackauer-Brühl  
242  
06431 296-5918 (Zentrale: -0)  
06431 296-5968  
a.mackauer-bruehl@Limburg-  
Weilburg.de

**Nebengebäude Hadamar,  
Gymnasiumstraße 4 (Schloss), 65589  
Hadamar**

Schiede 43, 65549 Limburg  
**R.2023/18**

12. Dezember 2023

### **Bauleitplanung der Gemeinde Elbtal Bebauungsplan „Untere Gadelheimer Mühle“, Ortsteil Dorchheim Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Guten Tag,

mit ihrem Schreiben vom 21. November 2023 führen Sie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch.

**Sie legen uns die Unterlagen des Planvorentwurfs zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes vor. Aus der Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange nehmen wir dazu wie folgt Stellung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel und Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Außengastronomie und Stellplätze zu schaffen.  
Die Festsetzung soll als Stellplätze gemäß § 12 BauNVO erfolgen.

Zu den erarbeiteten und vorgelegten Vorentwurfsunterlagen des o.g. Bebauungsplanes, einschließlich der Inhalte von Plankarte und Begründung zum Planungsvorhaben sowie den damit verbundenen Planungsabsichten der Gemeinde Elbtal, werden aus der Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange im Bereich des **Baudenkmalschutzes** und der **Baudenkmalpflege keine Bedenken und Anregungen** vorgetragen.

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**

**Facebook**

**Instagram**

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

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

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

Für den Bereich der Belange des **Bodendenkmalschutzes** und der **Bodendenkmalpflege** melden wir **Anregungen an**.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

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.

Hier ist eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie nötig.

Freundliche Grüße  
im Auftrag



Antje Mackauer-Brühl  
Dipl. Ing. (FH) Architektin AKH  
Sachbearbeiterin Denkmalschutz/Regionalplanung



# Landkreis Limburg-Weilburg

## Der Kreisausschuss



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

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Elbtal  
Rathausstraße 1  
65627 Elbtal-Dorchheim

<b>Amt</b>	<b>Amt für Öffentliche Ordnung</b>
<b>Fachdienst</b>	<b>Bauen und Naturschutz</b>
Sachgebiet	Naturschutz
Auskunft erteilt	Herr Fortmann
Zimmer	346
Durchwahl	06431 296-388 (Zentrale: -0)
Telefax	06431 296-
E-Mail	m.fortmann@limburg-weilburg.de
Postanschrift und Fristenbriefkasten	Schiede 43, 65549 Limburg
<b>Unser Aktenzeichen</b>	30.73-20230392
	04.01.2024

### Bauleitplanung der Gemeinde Elbtal in der Gemarkung Dorchheim Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untere Gadelheimer Mühle“

Guten Tag,  
mit Schreiben vom 21. November 2023 legt uns das Planungsbüro Art & Design den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Untere Gadelheimer Mühle“ Stand Januar 2023 im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme vor.

Wir haben gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Die Anpassung des Geltungsbereichs wird begrüßt.

#### Mögliche Rechtsverletzungen:

Die externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Niederbrechen, Flur 47, Flurstück 233 muss vor Satzungsbeschluss durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer gesichert und gegenüber der UNB nachgewiesen werden. Ein Satzungsbeschluss ohne Sicherung der Ausgleichsflächen kann zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen (vgl. OVG Niedersachsen Urt. v. 08.09.2021, Az.: 1 KN 115/19).

Hierzu gehört auch eine vertragliche Bindung des Monitorings nach § 4c BauGB.

#### Anregungen und Hinweise

##### Allgemein

---

#### **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

Abgesehen davon, dass weder bebaubare Bereiche für die genannte GRZ/GFZ definiert wurden fehlen auch Vermaßungen (bspw. Grünstreifen, Baufenster,..).

Die Parkplätze sind deutlich von der Zuwegung abgerückt. Der Zwischenraum ist als Grünfläche nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB dargestellt. Es macht aus Eingriffs-Vermeidungsgründen überhaupt keinen Sinn Parkplätze vom Weg abzurücken. Es ist auch aus dem Umweltbericht nicht nachvollziehbar. Wir empfehlen eine Überarbeitung.

Es befindet sich ein Behindertenparkplatz mittig in der Zuwegung. Wir empfehlen die zeichnerische Darstellung zu überdenken.

In der Zeichenerklärung wird zweimal eine unterschiedliche Grundflächenzahl festgelegt. Es ist schwer vorstellbar, dass man daraus umsetzbares Baurecht ableiten kann.

Vorgaben aus dem Umweltbericht wurden erneut ohne Begründung nicht übernommen. Zudem sind erhebliche Abweichungen zwischen Bestand Umweltbericht und Bebauungsplan vorhanden. Es mangelt an textlichen und zeichnerischen Festsetzungen u.a. nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen oder Maßnahmen des Naturschutzes (Vorschlag Umweltbericht) sowie

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) Pflanz- / Erhaltungsgebote

Die zeichnerische Festsetzung als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entspricht dem nicht. Differenzierungen zum Anpflanzen und Erhalten werden in der Zeichenerklärung vorgenommen, finden sich jedoch nicht im Plan wieder. Anpflanzungen sind nicht nur vorzunehmen sondern auch zu unterhalten und Ausfälle zu ersetzen. Die Überwachung dessen gehört ins Monitoring.

### Umweltbericht

Einige Passagen erwecken den Eindruck, dass es sich um eine nicht abschließend geprüfte Arbeit bzw. überarbeitete Kopie eines anderen Fachbeitrages handelt. Eine Beschränkung auf das, was bei den bereits vollzogenen Eingriffen noch zu beachten ist würde zu einer erheblichen Verschlankung führen.

Es findet sich bspw. auf Seite 38 im Punkt 3.5.3. die Aussage „Notwendige Baustellenzufahrten und Überfahrten landwirtschaftlicher Flächen sind rückbaufähig auszubilden“. Es sind für die bereits errichteten baulichen Anlagen (Zelte und Parkplätze) keine separaten Baustellenzufahrten, erst recht keine Überquerungen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen notwendig.

Es findet sich bspw. auf Seite 45 im drittletzten Absatz die folgende Passage „... nicht für Zwecke der Sportanlage benötigten Grundstücksflächen...“ und erweckt doch etwas den Eindruck fehl am Platz zu sein.

Wir empfehlen eine kritische Durchsicht.

### Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB (Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen) und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB (vertragliche Vereinbarungen oder sonstige Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen).

Ein entsprechendes Monitoring nach § 4c BauGB ist zwingend aufzunehmen, zu beschließen und zu beauftragen sowie die Ergebnisse zu kommunizieren. Das wird unter Maßnahmen zur Überwachung auf Seite 49 im Umweltbericht entgegen der gesetzlichen Regelung vom Ersteller des Umweltberichts verneint.

Zur Vermeidung von Rechtsverletzungen ist ein Monitoringkonzept zu erstellen und vertraglich mit dem Vorhabenträger vor Beschlussfassung zu regeln.

#### Hinweis HAND-Erlass

Aufgrund der neuen Regelungen des § 52 HeNatG i. V. m. § 7 Abs. 1 der hessischen Kompensationsverordnung ist am 16. September 2023 ein Erlass durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verbindlich eingeführt worden. Gemäß diesem Erlass werden Antragsteller und Antragstellerinnen von Kompensationsverfahren verpflichtet, Daten zu den im Verfahren festgelegten Kompensationsmaßnahmen in einem digitalen Format (graphische Dateien im Shape-Format) an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln. Wir möchten hiermit frühzeitig darauf hinweisen, dass die erforderlichen Daten entsprechend bereitzustellen und mit Satzungsbeschluss an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln sind.

Wir empfehlen eine Überarbeitung des B-Planentwurfes und bitten Zusendung der vertraglichen Vereinbarung für die externe Ausgleichsfläche und das Monitoring vor Beschlussfassung.

Freundliche Grüße  
im Auftrag  
gez.

M. Fortmann



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Art & Design  
Hieu Nguyen & Rötger Elbers  
Am Löffelberg 8  
  
65549 Limburg

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/91-2014/14  
Dokument Nr.: 2024/58648  
  
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. Januar 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Elbtal;  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untere Gadelheimer Mühle“  
im Ortsteil Dorchheim  
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 21.11.2023**

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 die Erweiterung einer gastronomisch genutzten, ehemaligen Mühle vorbereitet werden (zwei Zelte für Außengastronomie sowie weitere Parkplätze entlang der Zufahrtsstraße). Der geplante Geltungsbereich im Umfang von rd. 0,4 ha ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft*, randlich auch als *VRG für Forstwirtschaft* festgelegt. Unmittelbar südlich angrenzend ist zudem ein *VRG für Natur und Landschaft* (Naturschutzgebiet „Elbbachtal“) ausgewiesen.

Eine Erwähnung des RPM 2010 bzw. der regionalplanerischen Belange findet sich lediglich im Umweltbericht, dies entspricht jedoch nicht einer adäquaten Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung. Entge-

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



gen dieser Auflistung wird der Planbereich zudem nicht von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* überlagert. Im weiteren Verfahren sind die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten und um Ausführungen zu den angesprochenen Belangen zu ergänzen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand gehe ich aber aufgrund der nur kleinfächigen Neuinanspruchnahme (Parkplätze) sowie lediglich geringfügiger baulicher Erweiterungen (Gastro-Zelte) zur Ergänzung der bereits dort ausgeübten gastronomischen Nutzung nicht von einer Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele aus.

### **Grundwasserschutz, Wasserversorgung**

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

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

**Hinweis:** Allerdings möchte ich in diesem Zusammenhang auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: [https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi\\_belange\\_bauleitplanung-v1.1\\_1.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf)) hinweisen. Ich bitte, diese bei zukünftigen Planungen allumfassend anzuwenden. Insbesondere bedarf es konkreter Dokumentation in Bezug auf Bedarfsermittlung, Wassersparnachweis, Deckungsnachweis etc.

### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

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

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

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

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle 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

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

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg, 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).

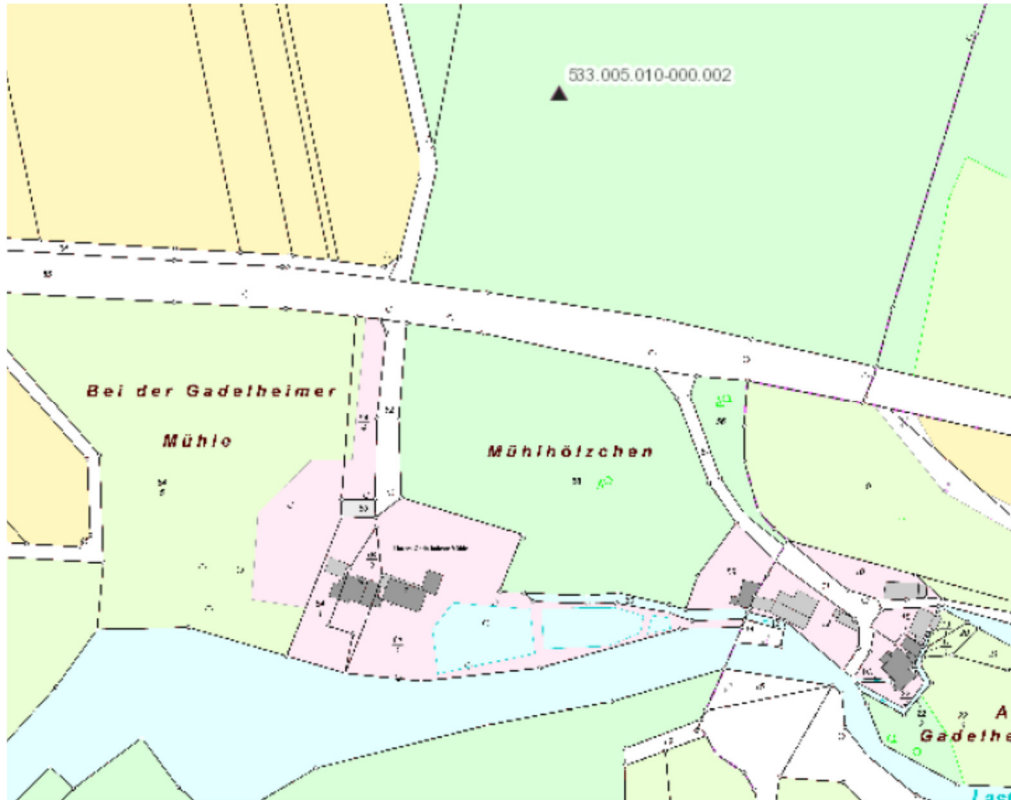
Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von 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.

Ich weise jedoch darauf hin, dass sich nordnordöstlich an den Planungsraum angrenzend (ca. 110 m entfernt) folgende Fläche befindet:

Altflächendatei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	UTM Koordinaten	Art der Altfläche	Status/ Bemerkung
533.005.010- 000.002	Dorchheim / Elbtal	UTM-Ost: 32434527,479 UTM-Nord: 5595424,343	Altablagerung	Adresse / Lage über- prüft (validiert)





*Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
Datengrundlage: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - alle Rechte vorbehalten*

Inwieweit aufgrund der topografischen Lage der Altablagerung zu dem Planungsraum evtl. ein Einfluss über den Bodenluft- bzw. Grundwasserpfad auf diesen besteht, kann meinerseits nicht beurteilt werden, da die Altablagerung bislang nicht umwelttechnisch erkundet wurde.

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 Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg und bei der Gemeinde Elbtal einzuholen.

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

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

### **Hinweis:**

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

### **Vorsorgender Bodenschutz**

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

In der vorliegenden Planung wird das Schutzgut Boden nur oberflächlich betrachtet.

Es wird darauf verwiesen, dass dem Plangebiet selbst keine Bewertung innerhalb des BodenViewer Hessen zugeordnet wurde, dass unmittelbar angrenzend jedoch „gering“ bis „mittel“ bewertete Böden vorliegen. Auf die einzelnen Bodenfunktionen und deren Verlust durch die Planungsumsetzung wird nicht eingegangen.

Dabei möchte ich anmerken, dass es im Rahmen kleinräumiger Planungen - wie hier - zulässig ist, die Bewertungen im BodenViewer der umliegenden Flächen für das Plangebiet anzunehmen, wenn sich dieses nicht im mittelmaßstäbigen (1:50.000) Bodenflächenkataster von der Umgebung abgrenzt.

Die angrenzende, gesamtfunktional als „mittel“ bewertete Fläche wird immerhin mit hohem Ertragspotenzial beschrieben. Ertragsfähige Flächen werden im Zuge der massiv fortschreitenden Bodenversiegelungen, Grundwasserabsenkungen und den Folgen der Klimaerwärmung zunehmend gefragt sein. Daher gehören diese in Bauleitplänen besonders gewichtet und mit funktionsbezogenem Ausgleich versehen.

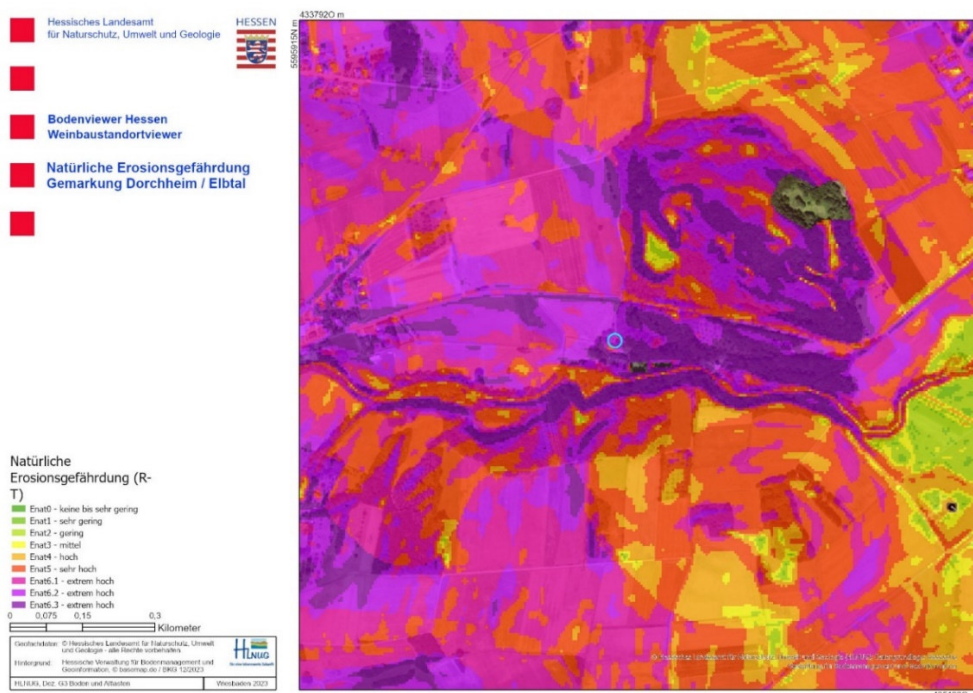
Die Extensivierung vorhandener Grünflächen stellt keinerlei Flächen- oder Bodenfunktions-Ausgleich dar. Entsprechend ist der Ausgleich in der Planung zu überarbeiten. Dazu ist es sinnvoll, den Bodeneingriff zu bewerten. Das HLNUG hat dazu eine Arbeitshilfe und ein Excel-Berechnungstool herausgegeben, welche kostenlos auf deren Homepage abrufbar sind.

Die Kleinräumigkeit des hiesigen Eingriffs lässt einen groben Bewertungs-Überschlag zu, sodass man näherungsweise sagen könnte, etwa 0,1 ha Bodenfunktionsverlust entsprechen bei mittlerer bis geringer Gesamtbewertung einem Ausgleichsbedarf von etwa einer Bodenwerteinheit (1 BWE). In benannter Arbeitshilfe (link: [https://www.hlnug.de/fileadmin/shop/publikationen/boden/boeden\\_bodenschutz/Schriften\\_Boden\\_768\\_BBH16\\_2023.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/shop/publikationen/boden/boeden_bodenschutz/Schriften_Boden_768_BBH16_2023.pdf)) finden sich viele Beispiele der Bodenfunktionsverbesserung. Sollte real keine Möglichkeit zum bodenfunktionsbezogenen Ausgleich bestehen, so lässt sich eine fiktive Maßnahme monetär bewerten und über den Geldwert in Ökopunkte rückrechnen. Diese sind dann dem naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf zu beaufschlagen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich an das Dezernat 41.4 (Frau M. Wagner, Tel.: 0641/303-4277)

Hinweis:

Die Erosionsgefährdung lässt sich im BodenViewer Hessen unter der Themenkarte „Bodenerosionsatlas 2023 (ABAG)“ flächendeckend abrufen. Demnach liegt das Plangebiet weitestgehend in extrem erosionsgefährdetem Gebiet:



### **Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen** **(Bearbeiter: Herr Drescher, Dez. 42.2, Tel.: 0641/303-4371)**

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, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: [https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt\\_2015-12-10.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf)

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

#### Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 – 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

#### **Immissionsschutz II**

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

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 eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

### **Landwirtschaft**

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

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft gegen die eigentliche Planung 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.

Insbesondere die hier geplante Extensivierung von 0,24 ha auf einem 2,24 ha großen Dauergrünlandschlag wird kritisch gesehen. Hier wird eine zusammenhängende Fläche zerschnitten und so weniger ökonomisch nutzbar. Ebenfalls wird die Extensivierung des Grünlandes innerhalb der intensiv genutzten Grünlandflächen phytosanitäre Probleme mit sich bringen, wie zum Beispiel die Etablierung von Neophyten, wie das Jacobs-Kreuzkraut.

### **Obere Forstbehörde**

**(Bearbeiter: Herr Rinn, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5591)**

Bei der o.g. Bauleitplanung sind forstrechtliche Belange betroffen.

Nördlich und östlich grenzen an das Plangebiet Waldflächen i.S. des § 2 des Hessischen Waldgesetzes an.

Ich weise darauf hin, dass die vorhandenen und geplanten Gebäude innerhalb des Gefahrenbereiches des Waldes liegen. Trocknisschäden, Windwurf und Waldbrand können zu Gebäude- und Personenschäden führen. Die geplanten Nutzungen als Außengastronomie, Zelt auf befestigter Grundfläche, können, zum Beispiel bei Verwendung offenen Feuers, zu einer Gefahr für die umliegenden Waldbereiche führen.

Ich weise darauf hin, dass gemäß § 8 Abs. 3 HWaldG im Wald und im Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet und unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden darf.

### Obere Naturschutzbehörde

(Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5531)

Entlang der südlichen Plangebietsgrenzen verläuft das Naturschutzgebiet „Elbbachtal“. Das NSG „Elbbachtal“ wird allerdings von der Planung nicht berührt. Weitere Schutzgebiete werden ebenfalls nicht berührt.

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

### Bauleitplanung

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

Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

- Gemäß **§ 1 Abs. 3 BauGB** haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der Vorhaben zur Erweiterung des im Bereich der Unteren Gadelheimer Mühle bestehenden Gastronomieangebotes durch eine Außengastronomie (2 Zelte auf befestigter Schotterfläche, gemäß Luftbild bereits realisiert!) sowie weitere (zusätzliche) Stellplätze. Inwieweit eine Zulassung dieser ergänzenden Anlagen und Nutzungen zur Erweiterung des im Außenbereich etablierten Gastronomiebetriebes auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB geprüft wurde, wird in der Begründung nicht dargelegt. Eine planungsrechtliche Absicherung der bestehenden – im Außenbereich genehmigten – baulichen Anlagen und Nutzungen im Bereich des ehemaligen Mühlengebäudes (Pension mit Café und Restaurant) ist nicht erforderlich, sofern die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen baurechtlich genehmigt sind. Der Bebauungsplan enthält bzgl. der vorhandenen (genehmigten?) Nutzungen im Bereich des ehem. Mühlengebäudes auch keine expliziten textlichen Festsetzungen. In der Begründung erfolgen keine Aussagen zur Genehmigungssituation im Plangebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als „**vorhabenbezogener Bebauungsplan**“. Rechtsgrundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist **§ 12 BauGB** (§ 35 Abs. 2 BauGB ist nicht Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sondern Beurteilungsgrundlage für die baurechtliche Zulassung eines „sonstigen Vorhabens“ im Außenbereich). Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ...

vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Im Hinblick auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag erfolgen in der Begründung jedoch keine näheren Erläuterungen.

Zur **Kompensation** des Eingriffs soll im Gemeindegebiet Brechen, Gemarkung Niederbrechen, eine (externe) Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden. Die hier geplanten Maßnahmen werden im Umweltbericht dargelegt. Sofern dieser externe Ausgleich durch eine vertragliche Regelung (z.B. im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB) gesichert werden soll, sollte dies ggf. in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend dokumentiert werden.

Zur Klarstellung sollten die betreffenden Ausführungen in der Begründung überarbeitet bzw. ergänzt werden.

- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt grundsätzlich im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3, 4 BauGB.

Entgegen der Angabe in Ihrem Schreiben vom 21.11.2023 wird – gemäß unserem Telefonat am 15.01.2024 – derzeit die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 **Abs. 2** (nicht Abs. 1) BauGB durchgeführt, die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sei im Juni 2023 erfolgt. Wie bereits telefonisch erläutert, ist eine Beteiligung meiner Behörde zur o. g. Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht erfolgt, die Planunterlagen zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf) lagen hier nicht vor.

Zeitgleich zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage). Im Hinblick auf die Anforderungen im Zusammenhang mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB verweise ich auf mein Telefonat mit Herr Krämer, Gemeinde Elbtal, am 15.01.2024. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist nach Auskunft der Gemeinde ebenfalls im Juni 2023 erfolgt.

Zur Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Durchführung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB sollten in der Begründung ggf. nähere Erläuterungen erfolgen. Eine nachvollziehbare Dokumentation der Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung liegt in der Verantwortung der Kommune.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

**gez.**

Wagner

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.