

Flächennutzungsplan-Änderung „Am Scheidt“,

Gemarkung Laufdorf, Gemeinde Schöffengrund

Umweltbezogene Stellungnahmen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/35-2013/11
Dokument Nr.: 2024/134787

Ingenieurbüro Zillinger
Weimarer Straße 1

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: IZ-2218
Ihre Nachricht vom: 12.12.2023



35396 Gießen

Datum 29. Januar 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Schöffengrund
hier: Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
„Am Scheidt“ im Ortsteil Laufdorf

Verfahren nach § 4(1) BauGB

Ihr Schreiben vom 12.12.2023, hier eingegangen am 14.12.2023

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 eine Wohnbaufläche für den Bau von Ein- und Mehrfamilien- sowie Tinyhäusern im nicht-zentralen Ortsteil Laufdorf ausgewiesen werden. Der geplante Geltungsbereich im Umfang von insg. rd. 2,7 ha ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* festgelegt, überlagert durch ein *VBG für besondere Klimafunktionen*.

Grundsätzlich umfassen die *VRG Siedlung Bestand und Planung* die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen (vgl. Ziel 5.2-1 des RPM 2010). Sofern in der Plankarte des Regionalplans für Ortsteile keine *VRG Siedlung Planung* ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf kann – sofern in den *VRG Siedlung Bestand* kei-

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



ne Flächen zur Verfügung stehen – am Rande der Ortslagen innerhalb der *VBG für Landwirtschaft* bedarfsorientiert realisiert werden (vgl. Ziel 5.2-4 i. V. m. Ziel 6.3-3 des RPM 2010).

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist der Bedarf vorrangig innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* durch Nachverdichtung und durch Umnutzung bereits bebauter Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in B-Plänen und in den unbeplanten Innenbereichen darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Die Nachweispflicht dient dazu, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen.

In den Planunterlagen werden die vorhandenen Innenentwicklungsmöglichkeiten (aktuell 27 Baulücken im Ortsteil) dargestellt und erläutert, dass auf letzte schriftliche Nachfrage im Jahr 2022 seitens der Eigentümer keinerlei Verkaufsbereitschaft bestehe. Im weiteren Verfahren ist diesbezüglich darzulegen, wie regelmäßig die Eigentümeransprache erfolgt und welche weiteren Anstrengungen die Gemeinde unternimmt, vorhandene Baulücken zu aktivieren.

Gemäß Ziel 6.3-3 des RPM 2010 ist eine Flächeninanspruchnahme für die Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen in den *VBG für Landwirtschaft* möglich, sofern im Rahmen der Abwägung dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beigemessen wird (vgl. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Dem wird die Planung jedoch nicht gerecht: es wird lediglich auf den gültigen FNP der Gemeinde verwiesen, wonach die landwirtschaftliche Fläche mit dem Hinweis „für den Ackerbau bedingt geeignet“ dargestellt sei. Dies trifft jedoch nur für den östlichen, ortsnahen Teil der Fläche zu, der westliche Teilbereich wird im FNP dagegen als „für Ackerbau geeignete Standorte“ ausgewiesen, was auch im Umweltbericht durch hohe Acker- und Grünlandzahlen dokumentiert wird. Darüber hinaus sieht der Entwurf des Regionalplans (RPM-E) 2021 in diesem Bereich ebenfalls künftig ein *VRG für Landwirtschaft* vor.

Grundsätzlich kann die Ausweisung neuer Siedlungsflächen innerhalb der *VBG für Landwirtschaft* nur bedarfsorientiert erfolgen (vgl. Ziel 5.2-4 des RPM 2010). Zum Nachweis des Bedarfs wurde eine Interessentenliste übermittelt. Grundsätzlich geben solche Listen einen ersten Überblick über eine möglicherweise vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken. Da sich Interessenten in der Regel aber für mehrere Baugebiete bewerben, oftmals auch mehrere Parteien einer Familie gleichzeitig, und sich in der Regel auch nicht wieder aus Interessentenlisten streichen lassen, kann daraus jedoch nicht unmittelbar ein zahlen- oder flächenmäßiger Bedarf abgeleitet werden. Auch lässt sich der Interessentenliste nicht entnehmen, für welche der geplanten „Bautypen“ innerhalb dieses recht inhomogenen Baugebiets ein Interesse besteht, ob also z. B. ein größerer Bedarf an Tinyhäusern oder Einfamilienhäusern besteht oder möglicherweise Mietwohnungen gewünscht werden.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang zudem, dass der im Regionalplan festgelegte maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf einer Gemeinde zu mindestens 50 % innerhalb der *VRG Siedlung Planung* und damit im zentralen Ortsteil realisiert werden soll. Für Schöffengrund bedeutet dies, dass bei einem künftigen Bedarf von 7 ha bis zum Jahr 2035 gemäß RPM-E 2021 lediglich ca. 3,5 ha für die Siedlungsentwicklung außerhalb des zentralen Ortsteils Schwalbach zur Verfügung stehen. Der größte Teil davon (rd. 2,7 ha) würde somit bereits für die Entwicklung in Laufdorf in Anspruch genommen werden, für die übrigen vier Ortsteile verbliebe lediglich ein sehr geringer Flächenbedarf für die nächsten 10 Jahre.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Flächeninanspruchnahme aus regionalplanerischer Sicht nicht bedarfsgerecht. Daher ist im weiteren Verfahren eine Verkleinerung oder zumindest die Aufteilung des Plangebiets in zwei Bauabschnitte zu prüfen, um eine bedarfsangepasste Entwicklung zu gewährleisten.

In den *VBG für besondere Klimabelange* sollen die Entstehung und der Transport von Kalt- und Frischluft gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, welche die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010). Der Umweltbericht setzt sich ausführlich mit den Klimabelangen auseinander; den Ausführungen kann überwiegend gefolgt werden. Insofern ist bei entsprechender Festsetzung von Be- und Durchgrünungsmaßnahmen nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Klimafunktionen auszugehen.

Insgesamt ist eine abschließende raumordnerische Beurteilung anhand der vorliegenden Unterlagen noch nicht möglich; die oben angesprochenen Aspekte sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Grundwasser, Wasserversorgung

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

1. Bedarfsermittlung, Deckungs- und Wassersparnachweis

Bitte legen Sie für das geplante Gebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf des Baugebiets, insbesondere auch in längeren Trockenperioden und im Brandfall, durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist nachzuweisen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert sind (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs-, Aufbereitungs- und Speicheranlagen).

Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist die aktuelle Situation des Fremdversorgers zu berücksichtigen (Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen). Es ist darzulegen welche Maßnahmen im Falle einer Wassermangelsituation ergriffen werden. Hinweise: Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser (<https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-07/muster-gefahrenabwehrverordnung.pdf>), Wasserampel.

2. Lage des Vorhabens im Verhältnis zu Festsetzungen zum Grundwasserschutz

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

3. Verminderung der Grundwasserneubildung

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten.

4. Erforderlichkeit wasserrechtlicher Anzeigen oder Zulassungen

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte Sie diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

5. UVP

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (quali-

tativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich.

6. Allgemeiner Hinweis

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

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst 26.2, „Wasser- und Bodenschutz“ Wetzlar.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

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

Nachsorgender Bodenschutz:

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 Lahn-Dill-Kreises und bei der Gemeinde Schöffengrund 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 Satz 2 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:

Meine Stellungnahmen zum Schutzgut Boden erfolgt im Wesentlichen zum parallelaufgestellten Bebauungsplanverfahren.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen einer übergreifenden Bodenkonzepion Flächen für Kompensati-

onsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz festzulegen, beispielsweise:

Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilentsiegelung) mit Rekultivierung / Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich)

Erosionsschutz (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgefährdeten oder bereits - geschädigten Böden)

Maßnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen (Blühstreifen, Ackerwildkrautfluren, Lerchenfenster etc.)

Extensivierungsmaßnahmen

Herstellung von Stadtklimaflächen / Kühlflächen (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung)

Dach- und Fassadenbegrünungen (verbindlich festsetzen!)

Berücksichtigung sog. „Schwammstadt-Konzepte“

Ich empfehle daher im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung entsprechend zu agieren.

Vorschlag für Öffentlichkeitsarbeit innerhalb der Kommune: Um auch für die Bürgerinnen und Bürger den geplanten Ausgleich für Neuversiegelungen sichtbar zu machen (Transparenz), könnten die Ausgleichsmaßnahmen z.B. mit Info-Tafeln versehen werden und/oder durch einen entsprechenden Auftritt auf der Gemeinde-Homepage publik gemacht werden.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Thiele, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4423

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken vorgetragen.

Bergaufsicht

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

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die genaue örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Obere Naturschutzbehörde

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

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Laufdorf, südlich der Kreisstraße 373 und westlich der vorhandenen Ortslage, nahe der Straßen Am Scheidt und Kellerweg.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Wohnsiedlungsbedarf im Ortsteil Laufdorf gedeckt werden. Im rund 2,7 ha großen Geltungsbereich sind Grundstücke zwischen 300 und 785 m² eingetragen, die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden dürfen.

Von der Planung werden keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

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

Bauleitplanung

Bearbeiterin: Frau Josupeit, Dez. 31, Tel. 0641/303-2352

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Scheidt“.

Die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung sollen auch in der Begründung zum Flächennutzungsplan nachvollziehbar dargelegt werden.

Meine Dezernate **41.2** Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz, Dez. **42.2** Kommunale Abfallwirtschaft, Dez. **51.1** Landwirtschaft und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Josupeit

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 17.01.2024
Aktenz.: 26/2023-BE-18-005
Kontakt: Herr Krell
Telefon: 06441 407-1718
Telefax: 06441 407-1051
Raum-Nr.: D3.131
E-Mail: frederik.krell@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

2

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Gemeinde Schöffengrund
Neukirchener Str. 5
Schöffengrund
über:
Ingenieurbüro Zillinger
Weimarer Str. 11
Gießen

Vorhaben: **Bebauungsplan 'Am Scheid'**
Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
in Schöffengrund, Gemarkung Laufdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Zusammenhang mit dem o.g. Verfahren vorgelegten Unterlagen wird im Hinblick auf die Belange unserer Abteilung Umwelt, Natur und Wasser folgende Stellungnahme abgegeben:

Bebauungsplan „Am Scheid“

Natur- und Landschaftsschutz

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Scheid“ bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Im nächsten Verfahrensschritt sind die Bilanzierung der Eingriffe sowie die Planungen zur Kompensation zu ergänzen.

Aus unserer Sicht ist für die Zerstörung des Biotops „Magere Flachland-Mähwiese“ eine biotopschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen und ein funktionaler Ausgleich herzustellen.

Wasser- und Bodenschutz

Oberflächengewässer

Das Vorhaben liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

Gewässer und deren Uferbereiche werden nicht berührt.

Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Einen entsprechenden Hinweis bitten wir in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wasserversorgung / Abwasserableitung

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß der derzeit gültigen „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt

Abwasserableitung

Die in den vorliegenden Planungsunterlagen enthaltenen Angaben zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Scheid“ sind unzureichend. Die dargestellte Absicht, das anfallende Abwasser über die Mischwasserkanalisation abzuleiten, ohne Erläuterung der Auswirkungen auf nachfolgende Mischwasserentlastungsanlagen und die Kläranlage sowie insbesondere auf die durch Abwassereinleitung betroffene Gewässer, ist nicht akzeptabel.

Wir verweisen daher auf die aktuelle „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom Oktober 2023 und hier insbesondere auf die unter Ziffer 2.5.2 aufgeführten *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*.

Eine Überarbeitung der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der vorgenannten Arbeitshilfe halten wir für erforderlich.

Außerdem sollten auch im Abschnitt *Abwasserableitung* beschriebene hydraulische Berechnung aus dem Jahr 2021 und hier insbesondere die Ergebnisse bezüglich der Abwasserentsorgung des Neubaugebiets in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Bodenschutz

Bodenschutzbelange sind in der Abwägung gem. §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt in diesem Fall durch das RP Gießen.

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zwar enthalten.

Die im „Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden“ für den Bebauungsplan „Am Scheid“ aufgeführten, plangebietsintern und -extern vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Maßnahmensteckbriefen verbindlich umzusetzen. Die extern vorgesehenen Maßnahmen sind noch zu ergänzen und mit entsprechenden Steckbriefen darzustellen.

Bei der Umsetzung der Bauleitplanung ist die vorgeschlagene bodenkundliche Baubegleitung verbindlich zu beauftragen.

Schädliche Bodenveränderungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen, für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Verwaltung

Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die dem Vorhaben entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-) Kläranlagen.

Fazit zum Bebauungsplan „Am Scheid“

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen kann aus Sicht der zu beurteilenden wasserwirtschaftlichen Belange keine abschließende Aussage zur geplanten Maßnahme getroffen werden. Des Weiteren verweisen wir auf die Empfehlungen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes.

Erst nach Eingang der entsprechenden Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

Flächennutzungsplan-Änderung „Am Scheid“

Natur- und Landschaftsschutz

Es bestehen keine Bedenken

Wasser- und Bodenschutz

Oberflächengewässer

Das Vorhaben liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

Gewässer und deren Uferbereiche werden nicht berührt.

Grundwasser

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Lahn-Dill-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Einen entsprechenden Hinweis bitten wir in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Wasserversorgung / Abwasserableitung

Bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserableitung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Zuständigkeit gemäß der derzeit gültigen „Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden“ beim Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt

Abwasserableitung

Die in den vorliegenden Planungsunterlagen enthaltenen Angaben zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Scheid“ sind unzureichend. Die dargestellte Absicht, das anfallende Abwasser über die Mischwasserkanalisation abzuleiten, ohne Erläuterung der Auswirkungen auf nachfolgende Mischwasserentlastungsanlagen und die Kläranlage sowie insbesondere auf die durch Abwassereinleitung betroffene Gewässer, ist nicht akzeptabel.

Wir verweisen daher auf die aktuelle „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom Oktober 2023 und hier insbesondere auf die unter Ziffer 2.5.2 aufgeführten *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*.

Eine Überarbeitung der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der vorgenannten Arbeitshilfe halten wir für erforderlich.

Außerdem sollten auch im Abschnitt *Abwasserableitung* beschriebene hydraulische Berechnung aus dem Jahr 2021 und hier insbesondere die Ergebnisse bezüglich der Abwasserentsorgung des Neubaugebiets in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Bodenschutz

Bodenschutzbelange sind in der Abwägung gem. §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt in diesem Fall durch das RP Gießen.

Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen zwar enthalten.

Die im „Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden“ für den Bebauungsplan „Am Scheid“ aufgeführten, plangebietsintern und -extern vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Maßnahmensteckbriefen verbindlich umzusetzen. Die extern vorgesehenen Maßnahmen sind noch zu ergänzen und mit entsprechenden Steckbriefen darzustellen.

Bei der Umsetzung der Bauleitplanung ist die vorgeschlagene bodenkundliche Baubegleitung verbindlich zu beauftragen.

Schädliche Bodenveränderungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen, für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Verwaltung

Im Planungsbereich konnten keine Einrichtungen festgestellt werden, die dem Vorhaben entgegenstehen. Laut unseren Unterlagen gibt es in den betroffenen Bereichen weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-) Kläranlagen.

Fazit zur Flächennutzungsplan-Änderung „Am Scheid“

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen kann aus Sicht der zu beurteilenden wasserwirtschaftlichen Belange keine abschließende Aussage zur geplanten Maßnahme getroffen werden. Des Weiteren verweisen wir auf die Empfehlungen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes.

Erst nach Eingang der entsprechenden Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.

Freundliche Grüße



Kipper
Abteilungsleiter

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

Sparkasse Wetzlar
IBAN: DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN: DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN: DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Der Kreisausschuss

Abteilung für den ländlichen Raum

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35529 Wetzlar

Ingenieurbüro Zillinger
Weimarer Straße 1
35396 Gießen

Datum: 08.01.2024
Aktenz.: 24.1 – 30.06.1 + 30.06.2 Am Scheid,
Schöffengrund-Laufdorf
Kontakt: Herr Küthe
Telefon: 06441 407-1777
Telefax: 06441 407-1075
Raum-Nr.: D 4.082
E-Mail: bernd.kuethel@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar
Servicezeiten:
Mo. – Fr. 07:30 – 12:30 Uhr
Do. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

**Bauleitplanung der Gemeinde Schöffengrund, Gemarkung Laufdorf
Bebauungsplanes „Am Scheid“, sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die vorliegende Planung werden landwirtschaftliche Flächen überplant. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen wird entsprechend begründet; fehlende Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen, werden dargelegt (§ 1a BauGB).

Bei der Umsetzung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind landwirtschaftliche Flächen zu schonen.

Es bestehen keine Bedenken oder Einwendungen gegen die Planung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Bernd Küthe