



Gemeinde Beselich

**Bebauungsplan „Auf dem Springerberg“
mit Änderung des Flächennutzungsplanes**

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





Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



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

3070
KUBUS planung
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar

Per Mail:
a.richter@kubus-group.com
'Dr. Kai Mückenberger'
Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de
Frank Aulbach frank.aulbach@lfd-hessen.de

Amt
Fachdienst
Sachgebiet

Auskunft erteilt
Zimmer
Durchwahl
Telefax
E-Mail

Besuchsadresse

Postanschrift und
Fristenbriefkasten
Unser Aktenzeichen

Amt für Öffentliche Ordnung
Bauen und Naturschutz
Bauaufsicht
Untere Denkmalschutzbehörde

Antje Mackauer-Brühl
338

06431 296-336 (Zentrale: -0)
06431 296-494

a.mackauer-bruehl@Limburg-Weilburg.de

Kreishaus Limburg, Schiede 43,
65549 Limburg

Schiede 43, 65549 Limburg
30.70. R2026-3

15. April 2026

Bauleitplanung der Gemeinde Beselich Bebauungsplan „Auf dem Springerberg“, Ortsteil Obertiefenbach. Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Guten Tag,

mit ihrer Mail vom 8. April 2026 führen Sie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch. Ist es nicht normalerweise §4Abs. 2 BauGB?

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:

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 Beselich, werden aus der Sicht der von hier aus zu vertretenden Belangen **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

Internet
Facebook
Instagram

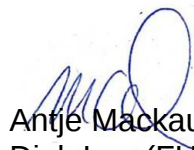
www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de
www.facebook.com/landkreisl limburg weilburg/
www.instagram.com/landkreis limburg weilburg/

Archäologie:

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

Freundliche Grüße
im Auftrag



Antje Mackauer-Brühl
Dipl. Ing. (FH) Architektin AKH
Untere Denkmalschutzbehörde



Landkreis Limburg-Weilburg

Der Kreisausschuss



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

4040

Per E-mail

KUBUS Planung

Altenberger Straße 5

35576 Wetzlar

Amt

Fachdienst

Auskunft erteilt

Zimmer

Durchwahl

Telefax

E-Mail

Postanschrift und

Fristenbriefkasten

Unser Aktenzeichen

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

Wasser-, Boden-, Immissionsschutz

Herr Zell

201

06431 296-5901 (Zentrale: -0)

06431 296-5903

f.zell@Limburg-Weilburg.de

Schiede 43, 65549 Limburg

4040(4)79 Bauleit.-01.0001/26

13. Mai 2026

Bauleitplanung der Gemeinde Beselich; Bebauungsplan „Auf dem Springerberg“ im OT Obertiefenbach mit Änderung des Flächennutzungsplans Beteiligung der Behörden gemäß §§ 4 (1), 2 (2) BauGB

Guten Tag,

mit ihrer E-Mail vom 08. April 2026 haben sie uns im o.g. Verfahren beteiligt und um unsere fachliche Stellungnahme gebeten.

Aus wasserrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht nehmen wir zu dem Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung:

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

2. Wasserschutzgebiete / Grundwasserverhältnisse:

- 2.1 Das Planungsgebiet liegt **innerhalb**
- der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone III B) der Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Ahlbach der Stadt Limburg

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 bis Donnerstag
Freitag

8:30 - 12:00 Uhr + 13:30 - 15:30 Uhr
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
Kreissparkasse Weilburg
Nassauische Sparkasse
Postbank

Internet

IBAN: DE41511500180000000018
IBAN: DE10511519190100000660
IBAN: DE16510500150535043833
IBAN: DE38500100600033716600

www.Landkreis-Limburg-Weilburg.de

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

Da das Planungsgebiet innerhalb eines festgesetzten Schutzgebietes liegt, sind die Festlegungen der jeweiligen Schutzgebietsanordnung zu beachten.

3. Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete:

- 3.1 Oberflächengewässer, deren Gewässerrandstreifen und festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden von der Planung nicht direkt berührt.

Die aus der Einleitung des in den geplanten Regenrückhaltebecken zurückgehaltenen Niederschlagswassers resultierenden Auswirkungen auf den Brandbach (Gewässer III. Ordnung) werden im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungsverfahrens für die Gewässerbenutzung betrachtet und geregelt werden.

4. Abwasserbeseitigung/ Niederschlagswasser/Wasserhaltungen:

- 4.1 Das Planungsgebiet ist im sogenannten Trennsystem zu erschließen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Die vorgelegten Unterlagen sehen eine entsprechende Trennung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser vor. Standorte für die erforderlichen Regenrückhaltungen sind im Entwurf des Bebauungsplans bereits vorgesehen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen ist über die im Detail noch zu planenden Regenrückhalteanlagen zurückzuhalten und gedrosselt dem Brandbach zuzuführen. Die Dimensionierung der Regenrückhalteanlagen ist nach den geltenden DWA-Regelwerken (Arbeitsblatt DWA-A 117, Arbeitsblatt DWA-A 102) durchzuführen.

Die hiermit einhergehenden Gewässerbenutzungen setzen eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis voraus, die rechtzeitig beim hiesigen Fachdienst zu beantragen ist (§ 8 Wasserhaushaltsgesetz). Wir empfehlen die fachliche Abstimmung mit unserer Dienststelle frühzeitig, möglichst parallel zum anhängigen Bauleitplanverfahren, vorzunehmen.

- 4.2 Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser ist über eine hierfür geeignete und dichte Kanalisation der kommunalen Abwasserbehandlungsanlage der abwasserbeseitigungspflichtigen Gemeinde Beselich zuzuführen.
Die vorhandene Abwasserbehandlungsanlage Beselich/Obertiefenbach ist grundsätzlich geeignet und ausreichend bemessen das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser zu behandeln, sofern das Schmutzwasser den Anforderungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Beselich entspricht.
Die Kläranlage Beselich ist für 4.500 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Es sind derzeit gemäß der Abwasserabgabeklärung für das Jahr 2025 2.850 Einwohnergleichwerte angeschlossen.

- 4.3 Das betrachtete Planungsgebiet ist nicht Gegenstand der derzeit vorliegenden Schmutzfrachtsimulationsbetrachtung (SMUSI) für das Einzugsgebiet der Kläranlage Beselich/Obertiefenbach. Die SMUSI ist daher kurzfristig zu aktualisieren, um deren Ergebnisse in die erforderliche Fachplanung für die Abwasserbeseitigung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes aber auch mit Blick auf die Leistungsfähigkeit der bestehenden Abwasseranlagen nutzen zu können.
Nach unserem Erkenntnissen hat die Gemeindeverwaltung bereits die erforderliche Aktualisierung der SMUSI beauftragt.

- 4.4 Gehwege, PKW-Stellplätze und ggf. auch Hofflächen (sofern deren Nutzung dies zulässt) sind möglichst wasserdurchlässig zu befestigen.

- 4.5 Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen (keine Blei-, Kupfer- oder Zinkabdeckungen) soll soweit wie möglich verwertet werden. Hierfür wird die Errichtung von Brauchwassernutzungsanlagen (Zisternen) empfohlen (§ 37 (4) Hessisches Wassergesetz).
- 4.6 Wasser aus Haus und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.
- 4.7 Wird während der Bauphase und ggf. auch darüber hinaus eine Wasserhaltung erforderlich ist diese grundsätzlich mit dem hiesigen Fachdienst abzustimmen und bedarf in Abhängigkeit von deren Umfang und Schadenspotential ggf. einer wasserrechtlichen Zulassung.
Die Abstimmung und ggf. Antragstellung sollte frühzeitig vor Baubeginn mit bzw. beim hiesigen Fachdienst erfolgen.

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 oder eine E-Mail senden.

Freundliche Grüße
im Auftrag



Zell



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

KUBUS planung
Altenberger Str. 5

35576 Wetzlar

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-03-00036#2026-00001
Dokument Nr.: 1060-2026-176133

Bearbeiter/in: Jens Arnold
Telefon: 0641 303-2351
Telefax: 0641 303-2197
E-Mail: Jens.Arnold@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 08.04.2026

Datum 13. Mai 2026

**Bauleitplanung der Gemeinde Beselich;
hier: Bebauungsplan „Auf dem Springerberg“ im Ortsteil Obertiefen-
bach**

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 08.04.2026, hier eingegangen am 08.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Paulsen, Dez. 31, Tel.: 0641 303-2425

Mit dem Vorhaben sollen auf einer Fläche von ca. 6,2 ha Gewerbegebiete
sowie Sondergebiete (Löschwasserzisterne, Regenrückhaltung) ausgewie-
sen werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorrang-
gebiet (VRG) für Landwirtschaft* festgelegt, überlagert von einem
Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Grundwasserschutz. Im aktuellen Regional-
planentwurf (RPM-E, Stand 2. Offenlage 2025) wird ist hier ein *VRG Industrie
und Gewerbe Planung* festgelegt, überlagert von einem *VBG für den Grund-
wasserschutz*.

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
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.

Aufgrund der Festlegung eines VRG für Landwirtschaft im Plangebiet, war ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, da die Ziele des RPM 2010 der Planung entgegenstehen. In der Zielabweichungsentscheidung (ZAE) vom 5. Dezember 2019 wurde ein Teil der Antragsfläche (ca. 6 von 11 ha) zugelassen. In diesem Zusammenhang verweise ich darauf, dass die Festlegung eines VRG Industrie und Gewerbe Planung im RPM-E in diesem Bereich der Antragsfläche entspricht.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise waren im nachfolgenden Bauleitplanverfahren abzuarbeiten. Insbesondere war sich mit den Belangen der Landwirtschaft auseinanderzusetzen. Außerdem waren detaillierte Erläuterungen zur Standortwahl, zum Bedarf an Gewerbeflächen sowie zur Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme und der Innenentwicklungsmöglichkeiten erforderlich.

In den VRG für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Es wird sich nicht ausreichend mit den landwirtschaftlichen Belangen auseinandergesetzt. Um der ZAE zu entsprechen, muss diese Auseinandersetzung zwingend erfolgen.

Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den VRG Industrie und Gewerbe Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.3-5 des RPM 2010). In den Planunterlagen wird sich weder mit den Innenentwicklungsmöglichkeiten, den Standortalternativen, noch dem Bedarf und der Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass mit dem neuen RPM maximale Gewerbeflächenbedarfe festgelegt werden. Der Gewerbeflächenbedarf für die Gemeinde Beselich würde durch die Planung bereits vollends ausgeschöpft werden.

Die VBG für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in quantitativer und qualitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010). In den Planunterlagen wird auf die Ge- und Verbote der entsprechenden Trinkwasserschutzverordnung hingewiesen.

Bevor die Planung abschließend beurteilt werden kann, ist sich mit den landwirtschaftlichen Belangen auseinanderzusetzen und Erläuterungen zu den Innenentwicklungsmöglichkeiten, Standortalternativen sowie zum Bedarf zu erarbeiten.

Die Planung ist in der vorliegenden Form noch nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Hinweis:

Der Einzelhandelsausschluss wurde gem. Ziel 5.4-10 des RPM 2010 in den Planunterlagen festgesetzt.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Bearbeiter: Herr Knapp, Dez. 41.1, Tel.: 0641 303-4146

Bitte legen Sie für das Gewerbegebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, des Klimawandels und des konkret zu erwartenden gewerblichen Wasserverbrauchs 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 durch Sie / Ihren Wasserversorger 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 Speichereinrichtungen).

Der ermittelte Wasserbedarf ist den gültigen Wasserrechten sowie den Fördermengen der letzten 5 Jahre gegenüberzustellen. 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). Dementsprechend ist eine aktuelle Lieferbescheinigung des Fremdversorgers über die von ihm bezogenen Liefermengen vorzulegen.

Daneben sind die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken zu untersuchen, um den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Hinweis: Muster-Zisternensatzung <https://landwirtschaft.hessen.de/sites/landwirtschaft.hessen.de/files/2023-08/muster-zisternensatzung.pdf>.

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage „TB Ahlbach“ der Energieversorgung Limburg GmbH der Stadt Limburg. Die entsprechende Verordnung vom 13.08.1987 (StAnz. 39/1987 S. 1974) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind

Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten. Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen. Ich bitte Sie zusätzlich die folgenden Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen:

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 Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel.: 0641 303-4188

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belangen 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 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).

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, Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz, Limburg.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641 303-4241

Die aktuelle Datenlage im Fachinformationssystem für Altlasten lässt keine Einwände gegen die Planung erheben.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Begründung

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). 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.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei sind nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) einzuholen.
3. Kommunen sind dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Diese Pflicht und ihre Rechtsfolgen ergeben sich aus § 8 Abs. 4 HAltBodSchG.

Vorsorgender Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641 303-4241

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und unvermeidbare Eingriffe sind nach § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen. Ergänzend ist nach § 7 BBodSchG Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen.

Die Belange des Bodens sind in der Bauleitplanung abwägungsrelevant und im Umweltbericht nachvollziehbar darzustellen. Hierzu gehört insbesondere die schutzgutbezogene Herleitung von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen sowie der bodenfunktionale Ausgleich (vgl. HMUKLV, Handbuch Bodenschutz in der Bauleitplanung, 2020).

Die Beauftragung bzw. Bereitstellung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) als wirkungsvollstes Instrument zur Wahrung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die BBB erstellt ein Bodenschutzkonzept entsprechend der DIN 19639 und garantiert dessen Umsetzung.

Damit wurde der vorsorgende Bodenschutz ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausarbeitung zur bodenbezogenen Kompensation ist nachträglich noch vorzunehmen. Hierzu kann es hilfreich sein, den gesamten Großraum der Gemeinde Beselich in die Überlegungen mit einzubeziehen und dabei evtl. auf die nachfolgenden, hier nur beispielhaft aufgeführten, Vorschläge zu hin zu prüfen:

- 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).

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 42.2, Tel.: 0641 303-4366

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, 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.

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 303-4421

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind Konflikte durch das Vorhaben nicht auszuschließen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein zugehöriges Wohngebäude. Die Immissionsschutzrechtlichen Belange wurden in den Planunterlagen nicht bzw. nicht ausreichend gewürdigt. Durch den Bestand (Gewerbegebiet und Bundestraße 49) in Verbindung mit dem Vorhaben kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 TA-Lärm nicht ausgeschlossen werden. Das Vorhaben sollte daher durch ein schalltechnisches Gutachten (TA-Lärm und DIN 18005) abgesichert werden.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel.: 0641 303-4511

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt im Gebiet von 4 erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben wurden. Es ist bekannt, dass in einem Bergwerksfeld die Eisenerzlagerstätte in mehreren kleinen Schächten untersucht wurde. Informationen über die örtliche Lage dieser Untersuchungsschächte liegen hier nicht vor. Die bergbaulichen Aktivitäten in den 3 weiteren Bergwerksfeldern liegen, nach den hier vorliegenden Unterlagen, außerhalb des Geltungsbereichs. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich.

Bei der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten, ist auf mögliche Veränderungen des natürlichen Untergrundes zu achten, die auf bergmännische Schächte hinweisen; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641 303-5126

Bezüglich der mir vorgelegten Bauleitplanung werden aufgrund der regionalplanerischen Entscheidungen vom 19.12.2019 meine agrarstrukturellen Bedenken zurückgestellt.

Für die weitere Planung möchte ich jedoch unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes anregen, keine zusätzlichen Inanspruchnahmen landwirtschaftlich genutzter Flächen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Gemäß § 3 Abs. 3 Kompensationsverordnung sollen zur Erfüllung von Kompensationsverpflichtungen vorrangig in Ökokonten eingebuchte vorlaufende Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden. Sollte dies nicht möglich sein, können Kompensationsmaßnahmen z. B. an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen erreicht werden.

Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Arnold i. V., Dez. 31, Tel.: 0641 303-2351

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

- Gegenwärtig fallen die Ausführungen in der Begründung zum tatsächlichen Bedarf an weiteren Gewerbeflächen in der Gemeinde Beselich relativ allgemein aus. Die Begründung ist zum nächsten Verfahrensschritt um detailliertere Erläuterungen hinsichtlich der Standortwahl sowie eine nachvollziehbare Alternativenprüfung zu ergänzen, um den städtebaulichen Belangen der §§ 1 Abs. 3 sowie 1a Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 4 BauGB angemessen Rechnung zu tragen. Des Weiteren ist die Notwendigkeit der Flächenneuinanspruchnahme nachvollziehbar zu begründen. Zudem sind konkrete Angaben zum tatsächlichen Bedarf an Gewerbeflächen zu machen, unter anderem hinsichtlich der Anzahl an Interessenten für das Plangebiet.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

i. V. Arnold

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

KUBUS planung
Altenberger Str. 5

35576 Wetzlar

Geschäftszeichen: 1060-31-61-a-0100-03-00035#2023-00003
Dokument Nr.: 1060-2026-176136

Bearbeiter/in: Jens Arnold
Telefon: 0641 303-2351
Telefax: 0641 303-2197
E-Mail: Jens.Arnold@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 08.04.2026

Datum 13. Mai 2026

**Bauleitplanung der Gemeinde Beselich;
hier: Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes
„Auf dem Springerberg“ im Ortsteil Obertiefenbach**

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 08.04.2026, hier eingegangen am 08.04.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiter: Herr Paulsen, Dez. 31, Tel.: 0641 303-2425

Mit dem Vorhaben soll auf einer Fläche von ca. 6,2 ha ein Gewerbegebiet dargestellt werden.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* festgelegt, überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Grundwasserschutz*. Im aktuellen Regionalplanentwurf (RPM-E, Stand 2. Offenlage 2025) wird ist hier ein *VRG Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt, überlagert von einem *VBG für den Grundwasserschutz*.

Hausanschrift:
35394 Gießen • Colemanstraße 5
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Fristenbriefkasten:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
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.

Aufgrund der Festlegung eines VRG für Landwirtschaft im Plangebiet, war ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, da die Ziele des RPM 2010 der Planung entgegenstehen. In der Zielabweichungsentscheidung (ZAE) vom 5. Dezember 2019 wurde ein Teil der Antragsfläche (ca. 6 von 11 ha) zugelassen. In diesem Zusammenhang verweise ich darauf, dass die Festlegung eines VRG Industrie und Gewerbe Planung im RPM-E in diesem Bereich der Antragsfläche entspricht.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise waren im nachfolgenden Bauleitplanverfahren abzuarbeiten. Insbesondere war sich mit den Belangen der Landwirtschaft auseinanderzusetzen. Außerdem waren detaillierte Erläuterungen zur Standortwahl, zum Bedarf an Gewerbeflächen sowie zur Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme und der Innenentwicklungsmöglichkeiten erforderlich.

In den VRG für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (vgl. Ziel 6.3-1 des RPM 2010). Es wird sich nicht ausreichend mit den landwirtschaftlichen Belangen auseinandergesetzt. Um der ZAE zu entsprechen, muss diese Auseinandersetzung zwingend erfolgen.

Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den VRG Industrie und Gewerbe Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (vgl. Ziel 5.3-5 des RPM 2010). In den Planunterlagen wird sich weder mit den Innenentwicklungsmöglichkeiten, den Standortalternativen, noch dem Bedarf und der Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass mit dem neuen RPM maximale Gewerbeflächenbedarfe festgelegt werden. Der Gewerbeflächenbedarf für die Gemeinde Beselich würde durch die Planung bereits vollends ausgeschöpft werden.

Die VBG für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in quantitativer und qualitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12 des RPM 2010). In den Planunterlagen wird auf die Ge- und Verbote der entsprechenden Trinkwasserschutzverordnung hingewiesen.

Bevor die Planung abschließend beurteilt werden kann, ist sich mit den landwirtschaftlichen Belangen auseinanderzusetzen und Erläuterungen zu den Innenentwicklungsmöglichkeiten, Standortalternativen sowie zum Bedarf zu erarbeiten.

Die Planung ist in der vorliegenden Form noch nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Hinweis:

Der Einzelhandelsausschluss wurde gem. Ziel 5.4-10 des RPM 2010 in den Planunterlagen festgesetzt.

Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Bearbeiter: Herr Knapp, Dez. 41.1, Tel.: 0641 303-4146

Bitte legen Sie für das Gewerbegebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, des Klimawandels und des konkret zu erwartenden gewerblichen Wasserverbrauchs 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 durch Sie 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 Speichereinrichtungen).

Der ermittelte Wasserbedarf ist den gültigen Wasserrechten sowie den Fördermengen der letzten 5 Jahre gegenüberzustellen. 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). Dementsprechend ist eine aktuelle Lieferbescheinigung des Fremdversorgers über die von ihm bezogenen Liefermengen vorzulegen.

Das Plangebiet befindet sich in Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage „TB Ahlbach“ der Energieversorgung Limburg GmbH der Stadt Limburg. Die entsprechende Verordnung vom 13.08.1987 (StAnz. 39/1987 S. 1974) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel.: 0641 303-4188

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belangen keine Bedenken.

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

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

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

Die Zuständigkeit liegt beim Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg, Fachdienst Wasser-, Boden- und Immissionsschutz, Limburg.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641 303-4241

Die aktuelle Datenlage im Fachinformationssystem für Altlasten lässt keine Einwände gegen die Planung erheben.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen.

Begründung

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). 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.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.
2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei sind nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) einzuholen.
3. Kommunen sind dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Diese Pflicht und ihre Rechtsfolgen ergeben sich aus § 8 Abs. 4 HAltBodSchG.

Vorsorgender Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Piper, Dez. 41.4, Tel.: 0641 303-4241

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und unvermeidbare Eingriffe sind nach § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen. Ergänzend ist nach § 7 BBodSchG Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Die Belange des Bodens sind in der Bauleitplanung abwägungsrelevant und im Umweltbericht nachvollziehbar darzustellen. Hierzu gehört insbesondere

die schutzgutbezogene Herleitung von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen sowie der bodenfunktionale Ausgleich (vgl. HMUKLV, Handbuch Bodenschutz in der Bauleitplanung, 2020).

Die Beauftragung bzw. Bereitstellung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) als wirkungsvollstes Instrument zur Wahrung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die BBB erstellt ein Bodenschutzkonzept entsprechend der DIN 19639 und garantiert dessen Umsetzung.

Damit wurde der vorsorgende Bodenschutz ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausarbeitung zur bodenbezogenen Kompensation ist nachträglich noch vorzunehmen. Hierzu kann es hilfreich sein, den gesamten Großraum der Gemeinde Beselich in die Überlegungen mit einzubeziehen und dabei evtl. auf die nachfolgenden, hier nur beispielhaft aufgeführten, Vorschläge zu hin zu prüfen:

- 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).

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Schneider, Dez. 42.2, Tel.: 0641 303-4366

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, 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.

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 303-4421

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind Konflikte durch das Vorhaben nicht auszuschließen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein zugehöriges Wohngebäude. Die Immissionsschutzrechtlichen Belange wurden in den Planunterlagen nicht bzw. nicht ausreichend gewürdigt. Durch den Bestand (Gewerbegebiet und Bundestraße 49) in Verbindung mit dem Vorhaben kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 TA-Lärm nicht ausgeschlossen werden. Das Vorhaben sollte daher durch ein schalltechnisches Gutachten (TA-Lärm und DIN 18005) abgesichert werden.

Bergaufsicht

Bearbeiter: Herr Bork, Dez. 44.1, Tel.: 0641 303-4511

Die o.g. Flächennutzungsplanänderung liegt im Gebiet von 4 erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben wurden. Es ist bekannt, dass in einem Bergwerksfeld die Eisenerzlagerstätte in mehreren kleinen Schächten untersucht wurde. Informationen über die örtliche Lage dieser Untersuchungsschächte liegen hier nicht vor. Die bergbaulichen Aktivitäten in den 3 weiteren Bergwerksfeldern liegen, nach den hier vorliegenden Unterlagen, außerhalb des Geltungsbereichs. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich.

Bei der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten, ist auf mögliche Veränderungen des natürlichen Untergrundes zu achten, die auf bergmännische Schächte hinweisen; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641 303-5126

Bezüglich der mir vorgelegten Bauleitplanung werden aufgrund der regionalplanerischen Entscheidungen vom 19.12.2019 meine agrarstrukturellen Bedenken zurückgestellt.

Für die weitere Planung möchte ich jedoch unter Hinweis auf § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung und § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes anregen, keine zusätzlichen Inanspruchnahmen landwirtschaftlich genutzter Flächen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Gemäß § 3 Abs. 3 Kompensationsverordnung sollen zur Erfüllung von Kompensationsverpflichtungen vorrangig in Ökokonten eingebuchte vorlaufende Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden. Sollte dies nicht möglich sein, können Kompensationsmaßnahmen z. B. an Gewässern, auf nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen und/oder durch Ergänzung und Aufwertung bestehender Maßnahmen erreicht werden.

Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Arnold i. V., Dez. 31, Tel.: 0641 303-2351

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:

- Gegenwärtig fallen die Ausführungen in der Begründung zum tatsächlichen Bedarf an weiteren Gewerbeflächen in der Gemeinde Beselich relativ allgemein aus. Die Begründung ist zum nächsten Verfahrensschritt um detailliertere Erläuterungen hinsichtlich der Standortwahl sowie eine nachvollziehbare Alternativenprüfung zu ergänzen, um den städtebaulichen Belangen der §§ 1 Abs. 3 sowie 1a Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 4 BauGB angemessen Rechnung zu tragen. Des Weiteren ist die Notwendigkeit der Flächenneuinanspruchnahme nachvollziehbar zu begründen. Zudem sind konkrete Angaben zum tatsächlichen Bedarf an Gewerbeflächen zu machen, unter anderem hinsichtlich der Anzahl an Interessenten für das Plangebiet.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

i. V. Arnold

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.