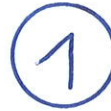


## **Umweltbezogene Stellungnahmen**

**des Verfahrensschrittes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Bebauungsplan Feuerwehrgerätehaus, Gemarkung Mandeln**



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro Zillinger  
Weimarer Straße 1

35396 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/3-2015/13  
Dokument Nr.: 2023/541245

Bearbeiter/in: Astrid Josupeit  
Telefon: +49 641 303-2352  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: IZ-2106  
Ihre Nachricht vom: 10.03.2023

Datum 14. April 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Dietzhölztal  
hier: Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ im Ortsteil Mandeln**

**Verfahren nach §4(1) BauGB**

**Ihr Schreiben vom 10.03.2023, hier eingegangen am 14.03.2023**

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 Fläche für den Gemeinbedarf im Umfang von rd. 1 ha ausgewiesen werden, um den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses vorzubereiten. Im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist der geplante Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* festgelegt, größtenteils überlagert durch ein *VBG für Natur und Landschaft*.

Die Ausweisung als VBG für Natur und Landschaft ist begründet durch das östlich gelegene Vogelschutzgebiet (VSG) „Hauberge bei Haiger) sowie das westlich angrenzende FFH-Gebiet „Extensivgrünland bei Mandeln“. Denn diese Vorbehaltsgebiete sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maß-

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



nahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den VBG für Natur und Landschaft sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden (Grundsatz 6.1.1-2 des RPM 2010).

Für das Planvorhaben wurden dementsprechend ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine FFH- und eine VSG-Vorprüfung erarbeitet. Demnach ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der Erhaltungsziele des FFH- bzw. des Vogelschutzgebiets; ebenso stehen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen, sofern die als Vermeidungsmaßnahme formulierte Bauzeitenregelung durchgeführt wird.

Zwar ist insofern nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzfunktionen des *VBG für Natur und Landschaft* durch das Vorhaben auszugehen. Gleichwohl sollten aber Alternativen für den Standort geprüft werden, die gerade *keine* Überlagerung durch ein *Vorbehalts- oder sogar Vorranggebiet für Natur und Landschaft* erfahren (wie die beiden dargestellten „Alternativstandorte“).

In den *VBG für Landwirtschaft* soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Nur unter dieser Voraussetzung – und sofern keine Flächen innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* zur Verfügung stehen – ist die kleinflächige Inanspruchnahme eines *VBG für Landwirtschaft* für die Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen möglich.

Aussagen zu den Belangen der Landwirtschaft finden sich in den Planunterlagen nicht, ebenso wenig werden vorhandene Flächenpotenziale (z. B. B-Plan „Ober dem Mühlgraben“) bzw. im FNP bereits als Siedlungszusammenhang oder als geplante Wohnbauflächen dargestellte Bereiche in die vorgelegte Alternativenbetrachtung mit einbezogen. Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Ebenfalls ist der geplante Neubau des Feuerwehrgerätehauses näher zu erläutern. Aus den Planunterlagen geht z. B. nicht hervor, ob der Standort allein für den Ortsteil Mandeln benötigt wird und insbesondere, welcher Flächenbedarf mit der Neuplanung einhergeht. Gerade diese Gesichtspunkte wären auch in eine Alternativenprüfung mit einzubeziehen.

### **Grundwasser, Wasserversorgung**

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

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

### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

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

Im Norden wird das Plangebiet vom Gewässer „Nonnbach“ tangiert. Ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10m wurde vom Planer berücksichtigt. Dieser Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Unter Beachtung die-

ser Auflage bestehen gegen das geplante Vorhaben, aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange, keine Bedenken.

**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 Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde Lahn-Dill-Kreises und bei der Gemeinde Dietzhölztal einzuholen.

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

**Hinweis:**

Gemäß § 1 Abs. 6 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:**

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

Für die Neuinanspruchnahme von Flächen sind die einschlägigen Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Eingriffe in bislang natürliche Bodenprofile zu beschreiben, bodenfunktional zu bewerten und **auszugleichen**. Dazu empfehle ich die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2019) und das dazugehörige Excel-Berechnungstool auf der Homepage des HLNUG.

Nach Maßgabe des Bundes-Naturschutzgesetzes sowie des Hessischen Ministerium für Naturschutz, Umwelt und Geologie sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen an konkret darzulegende Funktionsstörungen anzuknüpfen und darauf abzielen, diese zu beheben. Dazu müssen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, die gleiche oder ähnliche Schutzgüter und Funktionen so aufwerten, dass die positiven Wirkungen auf den Eingriffsraum kompensierend wirken.

Für den bodenfunktionalen Ausgleich bedeutet dies beispielsweise, dass der Verlust des Ertragspotentials auch durch einen Zugewinn im Biotopentwicklungspotential ersetzt werden kann. Ist ein funktionsorientierter Ausgleich nicht möglich, sind Verbesserungen der „naturalen Gesamtbilanz“ zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts anzustreben.

Bei der Bestimmung der Ziele und Maßnahmen ist - hinsichtlich des Erreichens einer möglichst großen funktionalen Ähnlichkeit - grundsätzlich folgende Prüffolge einzuhalten:

- möglichst gleiche Funktionen,
- möglichst ähnliche Funktionen des gleichen Schutzgutes,
- Funktionen anderer Schutzgüter mit Korrelationen zu den beeinträchtigten Funktionen,
- Funktionen anderer Schutzgüter

Die gewählten Kompensations- und Minderungsmaßnahmen sind fachlich-planerisch so vorzubereiten, dass sie funktional, räumlich und zeitlich entsprechend der Wirkfaktoren des Eingriffs und betroffenen Schutzgüter wirksam sind. Der Ausgleich durch naturschutzfachliche Maßnahmen, die gleichzeitig einen positiven Einfluss auf die Bodenfunktionen haben, ist möglich. Es ist jedoch unbedingt zu vermeiden, dass durch die gewählten naturschutzfachlichen Maßnahmen weitere bodenfunktionale Verluste entstehen (z.B. durch den Abtrag nährstoffreichen Oberbodens zur Entwicklung von Rohböden).

Zur Berechnung, ob die Bodenfunktionsverluste (beschreibbar durch Errechnung der entsprechenden Bodenwerteinheiten [BWE]) durch Aufwertung anderer Schutzgüter beglichen werden können, eignet sich eine Orientierung an den Kosten, die ein bodenfunktionaler Ausgleich mit sich bringen würde (beispielsweise Entsiegelungskosten). Anhand dieser fiktiven Kosten kann eine Rückrechnung der entsprechenden Biotopwertpunkte erfolgen. Begründet wird dieser Ansatz über die Regelungen des § 15 Abs. 6 BNatSchG und des § 6 der Hessischen Kompensationsverordnung.

Begründung:

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden dämpft Extrema im Temperaturhaushalt, mindert den Einfluss von Dürreperioden, speichert das CO<sub>2</sub> der Atmosphäre und trägt zum Schutz vor Hochwasser oder Sturzfluten bei. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage. Boden kann nicht umgesiedelt, wiederaufgebaut oder ersetzt werden. Seine natürliche Neubildung beträgt im Mindesten **100 Jahre je 1 Zentimeter** in unseren Breiten.

Die Erhöhung der Hochwassergefahr, der Verlust der Kühlleistung, sowie der Verlust der gesamten existenziellen Bodenfunktionen bei Versiegelung, Abgrabung bzw. Verdichtung ist die Gefahr für die Allgemeinheit, die vermieden werden muss. (BT-Drs. 13/67011, S. 29). Bodenversiegelung und -verdichtung ist bei Baumaßnahmen zwangsläufig sowie räumlich und zeitlich klar abgrenzbar. Damit sind die Voraussetzungen des Gefahrenbegriffs erfüllt. Die Voraussetzung für eine schädliche Bodenveränderung (i.S.d. § 2 Abs. 3 BBodSchG) ist gegeben.

§ 4 Abs. 1 BBodSchG enthält die Pflicht: „Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden“. § 7 BBodSchG verpflichtet Eigentümer, Besitzer und diejenigen, die Verrichtungen auf einem Grundstück durchführen, dazu, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAltBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

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

Zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§1 und 7 BBodSchG; §12 BBodSchV (*DIN 19731 ist zu beachten*); §1 HAltBodSchG; §§1, 7 und 15 BNatSchG sowie §§1a und 202 BauGB auch während der Bauphasen) **fordere ich nach §4 i.V.m. §10 BBodSchG die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung\* (BBB) bereits ab der Ausführungs-Planungsphase.**

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/ Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall, gefährdet.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion, und stützen sich somit auf das naturschutzrechtliche Eingriffsminimierungsgebot. Die Bodenkundliche Baubegleitung stellt darüber hinaus sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, sodass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. Somit dient auch sie der Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach §4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

*\* Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe*

*Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen – HMUKLV, Stand März 2017“ <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>*

*DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019*

Die Beauftragung bzw. Bereitstellung der Bodenkundlichen Baubegleitung ist **mindestens nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen** und über **städtebauliche Verträge o.ä.** mit dem Bauherren festzuhalten.

Hinweis:

Die Folgen des Klimawandels in Kombination mit der baulichen Verdichtung von Städten und der Ausweisung neuer Baugebiete führen dazu, dass zum einen die Hitzebelastung in den bebauten Bereichen zunimmt, zum anderen wird die Versiegelung von Flächen dazu führen, dass abfließendes Regenwasser nach Starkregen Schäden an Gebäuden und Verkehrswegen verursacht. Die Begrünung von Gebäuden auf Dächern und Fassaden kann hier Abhilfe schaffen und wird **dringend zur verbindlichen Festsetzung** empfohlen. Dach- und Fassadenbegrünungen erhöhen den Anteil von klimawirksamen Grünflächen im besiedelten Raum. Sie haben eine energieeinsparende Wirkung, verbessern das Wohnklima und haben einen Kühlungs- und luftbefeuchtenden Effekt auf ihre Umgebung. Sie können einen Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt leisten, bieten Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere und bringen eine ästhetisch ansprechende optische Komponente in das Siedlungsbild.

Die Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen ist möglich. Hierbei wird die unter den aufgeständerten Solarmodulen vorhandene Dachfläche z. B. extensiv begrünt. Bei der Installation von Solarmodulen auf Gründächern ergeben sich Synergieeffekte, die für die Nutzung von Solarenergie interessant sind. Es findet eine Kühlung der Module durch Verdunstungsleistung der Pflanzen statt, dadurch erfolgt eine Minderung der Oberflächentemperatur der Module, gleichzeitig heizt sich das Dach an Sommertagen weniger auf. Weiterhin verringern sich die Leistungsverluste der Module durch die erzeugte Verdunstungskälte des Bewuchses, durch den Kühleffekt einer Dachbegrünung erhöht sich der Wirkungsgrad der PVA

Anmerkung:

Verkehrsflächen sollten, um der Aufheizung durch Sonneneinstrahlung entgegen zu wirken, in möglichst heller Farbe gestaltet sein. An ausreichend Fahrrad-Stellfläche (insb. für die Anfahrt im Übungsbetrieb) sollte gedacht werden.

**Bergaufsicht**

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

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

**Obere Naturschutzbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5592**

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

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

**Bauleitplanung**

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

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht möchte ich auf Folgendes hinweisen:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass Mängel am heutigen Standort des Feuerwehrgerätehauses Anlass für diese Bauleitplanung sind und eine Verlagerung des Standortes erforderlich machen. Die Suche und Prüfung von Alternativstandorten auch innerhalb des Siedlungsbereichs wird in der Begründung nicht näher ausgeführt, lediglich im Umweltbericht werden 2 Alternativstandorte außerhalb der Ortslage von Mandeln benannt. Sofern natur- und artenschutzrechtliche Belange zu dieser Standortauswahl geführt haben, sollte das nicht nur im Umweltbericht enthalten sein, sondern auch in der Begründung nachvollziehbar abgehandelt werden. Ich bitte daher, die Begründung entsprechend zu überarbeiten.



Meine Dezernate **41.3** Kommunales Abwasser, Dez. **42.2** Kommunale Abfallwirtschaft, Dez. **43.2** Immissionsschutz, Dez. **51.1** Landwirtschaft und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Josupeit

2

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

Gemeinde Dietzhöztal  
Hauptstr. 92  
Dietzhöztal  
über:  
Ingenieurbüro Zillinger  
Weimarer Str. 1  
Gießen

**Der Kreisausschuss**  
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Abteilung 26.0 Zentralangelegenheiten

Datum: 12.04.2023  
Aktenz.: 26/2023-BE-05-001  
Kontakt: Herr Krell  
Telefon: 06441 407-1718  
Telefax: 06441 407-1065  
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

**Vorhaben:** **Bebauungsplan 'Feuerwehrgerätehaus'**  
**Flächennutzungsplan-Änderung 'Feuerwehrgerätehaus'**  
**in Dietzhöztal, Gemarkung Mandeln**

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 „Feuerwehrgerätehaus“**

#### **Natur- und Landschaftsschutz**

Gemäß des Umweltberichts, soll das ermittelte Defizit von 261.000 Wertpunkten über Ökopunkte ausgeglichen werden.

Gemäß unseren Informationen besitzt die Gemeinde Dietzhöztal kein Ökokonto und somit auch keine Ökopunkte. Der Ausgleich des Defizits ist daher gesondert darzulegen.

Weitere Einwendungen oder Anmerkungen werden nicht vorgebracht.

#### **Wasser- und Bodenschutz**

##### **Gewässer- u. Hochwasserschutz**

Im Norden des Geltungsbereichs fließt das Gewässer *Nonnbach*. Dieser hat einen 10 Meter breiten Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In Gewässerrandstreifen ist die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

Der Gewässerrandstreifen wurde berücksichtigt. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete sind nicht betroffen.

Es bestehen keine Bedenken.

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

### Abwasser / Niederschlagswasser

Die abwassertechnische und -rechtliche Zuständigkeit für die Gemeinde Dietzhölztal obliegt dem Regierungspräsidium Gießen als Obere Wasserbehörde. Sofern es bei der Grundstücksentwässerung zu einer getrennten Ableitung von Niederschlagswasser kommt, gilt § 1 Abs. (1) 2.a) bb) der Zuständigkeitsverordnung für die Wasserbehörden, wonach die Obere Wasserbehörde für kommunale Abwasseranlagen zuständig ist, welche im Einzugsgebiet kommunaler Kläranlagen seiner Zuständigkeit liegen. Bei dem Feuerwehrgerätehaus einschließlich den zugehörigen Abwasseranlagen der Grundstücksentwässerung handelt es sich um eine kommunale Einrichtung. Deshalb wäre z.B. für eine ggf. erforderliche Einleiterlaubnis zur Niederschlagswassereinleitung in einen Graben oder in den *Nonnbach* oder *Mandelbach* unseres Erachtens die Obere Wasserbehörde zuständig.

Es bestehen keine Bedenken.

### Vorsorgender Bodenschutz

Die Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises ist im vorliegenden Verfahren nicht gegeben. Bitte beteiligen Sie daher die zuständige Obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ebenfalls am Verfahren. Erlauben Sie uns dennoch folgende Anmerkungen:

In dem aktuellen Planentwurf werden im Umweltbericht in Kapitel 3.1.3 die vor Ort bestehenden Bodenfunktionen beschrieben und bewertet sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen dargestellt. Letztendlich werden durch die geplante Maßnahme die grundlegenden Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt, ...) zerstört.

Die in Kapitel 3.1.3 und 3.3.3 aufgeführten verschiedenen Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz sollen diese Beeinträchtigungen minimieren. Diese aufgeführten Maßnahmen sind zum Schutz des Bodens umzusetzen.

Grundsätzlich können diese „Schutzmaßnahmen“ aber die Beeinträchtigungen und Eingriffe in den Boden bei solchen Vorhaben keinesfalls ausgleichen.

Das Schutzgut Boden wird in der Begründung zum FNP und auch zum B-Plan nicht erwähnt. Es wird nur auf den Umweltbericht verwiesen. Hier sollte jedoch auch in der Begründung für beide Planänderungen auf den Boden eingegangen werden.

Der Empfehlung eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen, schließen wir uns ebenfalls an. Um nachträgliche Planungs-Hindernisse zu vermeiden ist es sinnvoll, vorab auch das Ausmaß und die bodenkundlichen Aspekte eines möglichen Erdabtrages und -auftrages abzuklären.

Des Weiteren wird explizit auf die Vorgaben des Bundes zur Reduzierung der Flächenversiegelung sowie auf die Vorgaben des § 202 im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens verwiesen.

Somit ist aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes auch nicht nachvollziehbar, warum in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nur eine 50%ige Versiegelung angenommen wird, wenn 60% erlaubt sind. Hier werden schon mal 10 % beim Ausgleich unterschlagen. Zudem „wurde davon ausgegangen, dass die nicht befestigten Flächen als strukturreiche Hausgärten angelegt werden“. Diese Annahme ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, da realistisch vor einem Feuerwehrhaus z.B. zur Straße hin und auch im Nahen Umkreis des Feuerwehrhauses in Realität niemals ein „Strukturreicher

Hausgarten“ entstehen wird. Hier kann fest davon ausgegangen werden, dass die Ausgleichsbilanzierung zugunsten des Antragstellers „schön gerechnet“ und nicht realistisch gesehen wurde.

Auch wird ein Bodenspezifischer Ausgleich gleich abgewendet, in dem in Kapitel 3.1.3 beschrieben wird, dass „geeignete Flächen [...] es innerhalb des Geltungsbereiches nicht gibt“ (z.B. für Rückbau von bereits versiegelten Flächen, Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, ...). Allerdings wird bereits in Kapitel 1 erläutert, dass das bestehende Feuerwehrhaus technisch nicht mehr tragbar ist und deswegen ein neues gebaut werden muss. Somit wäre aber z.B. ein Rückbau und eine Entsigelung des bisherigen Grundstückes dafür denkbar und würde einen Teil- Ausgleich darstellen.

Wir empfehlen die Ausgleichsberechnung hinsichtlich des Bodenschutzes nochmal zu überarbeiten.

#### Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch daraufhin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind.

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

Auf den betroffenen Grundstücken konnten keine wasserrechtlich relevanten Einrichtungen festgestellt werden. Es gibt dort weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-)Kläranlagen.

#### **Fazit zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“**

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und Planungen bestehen, unter Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Hinweise und Ausführungen, gegen das geplante Projekt keine Einwände.

Jedoch bitten wir die Empfehlungen und im Besonderen die starken Bedenken hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Des Weiteren bitten wir um Klärung der Thematik des Ökokontos der Gemeinde.



## Flächennutzungsplan-Änderung „Feuerwehrgerätehaus“

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Gemäß des Umweltberichts, soll das ermittelte Defizit von 261.000 Wertpunkten über Ökopunkte ausgeglichen werden.

Gemäß unseren Informationen besitzt die Gemeinde Dietzhölztal kein Ökokonto und somit auch keine Ökopunkte. Der Ausgleich des Defizits ist daher gesondert darzulegen.

Weitere Einwendungen oder Anmerkungen werden nicht vorgebracht.

### **Wasser- und Bodenschutz**

#### Gewässer- u. Hochwasserschutz

Im Norden des Geltungsbereichs fließt das Gewässer *Nonnbach*. Dieser hat einen 10 Meter breiten Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In Gewässerrandstreifen ist die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

Der Gewässerrandstreifen wurde berücksichtigt. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete sind nicht betroffen.

Es bestehen keine Bedenken.

#### Abwasser / Niederschlagswasser

Die abwassertechnische und -rechtliche Zuständigkeit für die Gemeinde Dietzhölztal obliegt dem Regierungspräsidium Gießen als Obere Wasserbehörde. Sofern es bei der Grundstücksentwässerung zu einer getrennten Ableitung von Niederschlagswasser kommt, gilt § 1 Abs. (1) 2.a) bb) der Zuständigkeitsverordnung für die Wasserbehörden, wonach die Obere Wasserbehörde für kommunale Abwasseranlagen zuständig ist, welche im Einzugsgebiet kommunaler Kläranlagen seiner Zuständigkeit liegen. Bei dem Feuerwehrgerätehaus einschließlich den zugehörigen Abwasseranlagen der Grundstücksentwässerung handelt es sich um eine kommunale Einrichtung. Deshalb wäre z.B. für eine ggf. erforderliche Einleiteerlaubnis zur Niederschlagswassereinleitung in einen Graben oder in den *Nonnbach* oder *Mandelbach* unseres Erachtens die Obere Wasserbehörde zuständig.

Es bestehen keine Bedenken.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Die Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises ist im vorliegenden Verfahren nicht gegeben. Bitte beteiligen Sie daher die zuständige Obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ebenfalls am Verfahren. Erlauben Sie uns dennoch folgende Anmerkungen:

In dem aktuellen Planentwurf werden im Umweltbericht in Kapitel 3.1.3 die vor Ort bestehenden Bodenfunktionen beschrieben und bewertet sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen dargestellt. Letztendlich werden durch die geplante Maßnahme die grundlegenden Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt, ...) zerstört.

Die in Kapitel 3.1.3 und 3.3.3 aufgeführten verschiedenen Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz sollen diese Beeinträchtigungen minimieren. Diese aufgeführten Maßnahmen sind zum Schutz des Bodens umzusetzen.

Grundsätzlich können diese „Schutzmaßnahmen“ aber die Beeinträchtigungen und Eingriffe in den Boden bei solchen Vorhaben keinesfalls ausgleichen.

Das Schutzgut Boden wird in der Begründung zum FNP und auch zum B-Plan nicht erwähnt. Es wird nur auf den Umweltbericht verwiesen. Hier sollte jedoch auch in der Begründung für beide Planänderungen auf den Boden eingegangen werden.

Der Empfehlung eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen, schließen wir uns ebenfalls an. Um nachträgliche Planungs-Hindernisse zu vermeiden ist es sinnvoll, vorab auch das Ausmaß und die bodenkundlichen Aspekte eines möglichen Erdabtrages und -auftrages abzuklären.

Des Weiteren wird explizit auf die Vorgaben des Bundes zur Reduzierung der Flächenversiegelung sowie auf die Vorgaben des § 202 im Baugesetzbuch zum besonderen Schutz des Oberbodens / Mutterbodens verwiesen.

Somit ist aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes auch nicht nachvollziehbar, warum in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nur eine 50%ige Versiegelung angenommen wird, wenn 60% erlaubt sind. Hier werden schon mal 10 % beim Ausgleich unterschlagen. Zudem „wurde davon ausgegangen, dass die nicht befestigten Flächen als strukturreiche Hausgärten angelegt werden“. Diese Annahme ist ebenfalls nicht nachvollziehbar, da realistisch vor einem Feuerwehrhaus z.B. zur Straße hin und auch im Nahen Umkreis des Feuerwehrhauses in Realität niemals ein „Strukturreicher Hausgarten“ entstehen wird. Hier kann fest davon ausgegangen werden, dass die Ausgleichsbilanzierung zugunsten des Antragstellers „schön gerechnet“ und nicht realistisch gesehen wurde.

Auch wird ein Bodenspezifischer Ausgleich gleich abgewendet, in dem in Kapitel 3.1.3 beschrieben wird, dass „geeignete Flächen [...] es innerhalb des Geltungsbereiches nicht gibt“ (z.B. für Rückbau von bereits versiegelten Flächen, Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, ...). Allerdings wird bereits in Kapitel 1 erläutert, dass das bestehende Feuerwehrhaus technisch nicht mehr tragbar ist und deswegen ein neues gebaut werden muss. Somit wäre aber z.B. ein Rückbau und eine Entsiegelung des bisherigen Grundstückes dafür denkbar und würde einen Teil- Ausgleich darstellen.

Wir empfehlen die Ausgleichsberechnung hinsichtlich des Bodenschutzes nochmal zu überarbeiten.

#### Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch daraufhin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind.

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

Auf den betroffenen Grundstücken konnten keine wasserrechtlich relevanten Einrichtungen festgestellt werden. Es gibt dort weder Brunnen noch Erdwärmesonden oder (Klein-)Kläranlagen.

**Fazit zur Flächennutzungsplan-Änderung „Feuerwehrgerätehaus“**

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und Planungen bestehen, unter Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Hinweise und Ausführungen, gegen das geplante Projekt keine Einwände.

Jedoch bitten wir die Empfehlungen und im Besonderen die starken Bedenken hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Des Weiteren bitten wir um Klärung der Thematik des Ökokontos der Gemeinde.

Freundliche Grüße



Ulbricht  
Stellvertretender Abteilungsleiter

**Der Kreisausschuss**

Abteilung für den ländlichen Raum

4

Fachdienst Landwirtschaft und Forsten

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

Ingenieurbüro Zillinger  
Weimarer Straße 1  
35396 Gießen

**Datum:** 16.03.2022  
**Aktenz.:** 24.1 – 30.06.2 30.06.2 Hohe Warte, ABlar-  
ABlar  
**Kontakt:** Bernd Kütke  
**Telefon:** 06441 407-1777  
**Telefax:** 06441 407-1075  
**Raum-Nr.:** D 4.082  
**E-Mail:** bernd.kuethe@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 Dietzhölztal**  
**Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Gemarkung Mandeln“, Gemarkung Mandeln,**  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3  
Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den vorliegenden Bebauungsplan werden landwirtschaftliche Flächen in unmittelbarer Ortsrandlage in Anspruch genommen. Wir verweisen daher auf die grundsätzliche Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 BauGB.

Aufgrund des vordringlichen Bedarfs zur Errichtung eines Feuerwehrstandortes, wird der Belang Landwirtschaft zurückgestellt. Für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Bernd Kütke