Landkreis Gießen
Der Kreisausschuss

Gießen, den 19.11.2021

Fachbereich Bauordnung und Umwelt
Fachdienst Naturschutz

Name: Sabrina Rest
Telefon: 0641-9390 1720
Fax: 0641-9390 1508
E-Mail: Sabrina.Rest@lkgi.de
Gebäude: Riversplatz 1-9 Haus B
35394 Gießen
Raum: B 203

Fachdienst 71
- Bauaufsicht -
Bauleitplanung

Im Hause

B.B.
L.H.R.

Landkreis Gießen
Bauaufsicht
23. NOV. 2021
Fachdienst

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen
BLP20/11	10.08.2021	VII-360/301/09.04/21-0796 Re

Bebauungsplan „Mischplatz" und Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Langgöns, OT Niederkleen, Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Burghardt,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan nebst zugehöriger Flächennutzungsplan-Änderung Stellung gemäß den Kapiteln 1, 3, 4 und 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des ersten, vierten und fünften Teils des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG (HAGBNatSchG), jeweils entsprechend unserer Zuständigkeit.

Zu dem genannten Vorhaben bestehen aus naturschutzfachlicher- und naturschutzrechtlicher Sicht bei Beachtung der folgenden Punkte keine Bedenken.

1. **Baum- und Gehölzschutz**

Bei der im Geltungsbereich vorhanden Gehölzreihe handelt es sich um ein letztes Biotopfragment des ehemals vom HLNUG in Natureg aufgenommenen Biotopes: „Pflaumen-Apfelbaumreihe südöstlich Niederkleen".

Wir begrüßen sehr, dass die vorhandenen (Höhlen-)Bäume zum Erhalt festgesetzt worden sind. Um die Bäume herum befindet sich jedoch eine Gehölzhecke mit einer angrenzenden ruderalen Gras- und Staudenflur. Auch diese Lebensräume sollten unbedingt im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden. Darüber hinaus ist die Saumstruktur als Biotoptyp in die Karte 1: „Lageplan zur Biotop- und Realnutzung" mit aufzunehmen.

Der Erhalt der gesamten Gehölzstruktur dient der Eingriffsminimierung und wirkt sich darüber hinaus auf viele weitere Aspekte positiv aus, welche im Folgenden erläutert werden:

Landschaftsbild
Die im Rahmen des B-Plans geplanten Gebäude, gehen in die offene Landschaft über, welche zudem von den Gebäuden ausgehend abfallend ist. Dem Umweltbericht nach hat diese eine wichtige Bedeutung für die Feierabenderholung (vgl. S.8). Die bereits vorhandene, dichte Gehölzstruktur bietet eine gute Eingrünung, sodass das Landschaftsbild durch den Bau der Gebäude weniger stark beeinträchtigt ist (Eingriffsminimierung).

Artenschutz
Die vorhandene Gehölzhecke bietet eine hochwertige Lebensstätte für Vögel. Auch kann die Nutzung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte nicht ausgeschlossen werden. Muss die Hecke entfernt werden, sind Artenschutzfachliche Untersuchungen gemäß Hessischem Leitfaden notwendig.

Saumstruktur
Durch den Erhalt der Gehölzhecke kann auch die vorhandene Saumstruktur als weiterer Übergang/Puffer zur Agrarlandschaft erhalten bleiben. An die Saumstruktur grenzt ein Acker an, welcher aktuell als Blühfläche genutzt wird. Im Bereich der Saumstruktur wurde zudem ein Futtereimer zur Futternothilfe des Rebhuhns als besonders geschützte Art nach BNatSchG aufgestellt. In einer Entfernung von 350 m wurden vom Rebhuhnhegering Wetterau-Gießen bei der Herbstzählung 2020 15 Rebhühner kartiert. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Rebhühner sich auch im räumlich angrenzenden Blühstreifen und im Saumbereich aufhalten können. Auch um diesbezüglich Störwirkungen gering zu halten, sollten die Saum- und Gehölzstrukturen erhalten bleiben.
Die Saumstruktur bietet zudem ein natürliches Nahrungshabitat für das Rebhuhn.

Wir bitten darum einen Hinweis in der Plankarte des Bebauungsplans aufzunehmen, dass die Bäume und die Gehölzhecke während der Bauphase wirksam gegen Beschädigungen geschützt werden (Baumschutzmaßnahme nach DIN Nr. 18920).
Schon jetzt wurde bei vergangenen Baumaßnahmen bis in den Traufbereich der Bäume hinein eingegriffen, weswegen ein künftiger Schutz zum Erhalt des Bestands unerlässlich ist.

2. Ausgleichsmaßnahmen

Im Kontext des angrenzenden Bebauungsplans „An der Butzbacherstraße" besteht noch ein Ausgleichsdefizit, welches bei einem künftigen Bebauungsplan mit aufgenommen werden sollte. Wir bitten die Gemeinde diese Ausgleichsverpflichtung gemäß den bisher getroffenen Absprachen zwischen Unterer Naturschutzbehörde und Gemeindevorstand mit in die aktuelle Planung des Bebauungsplans „Mischplatz" aufzunehmen.

Der notwendige Ausgleich für den aktuellen Bebauungsplan ist in den Umweltbericht mit aufzunehmen. Die Höhe des zu leistenden Ausgleichs wird sich maßgeblich danach richten, ob die Gehölzstruktur im Gesamten erhalten bleiben kann. Dies wird auch über die Notwendigkeit artenschutzfachlicher Untersuchungen entscheiden.

3. **Lichtverschmutzung**

Bezüglich der Lichtverschmutzung bitten wir die Punkte 3.4 und 3.5 im Kapitel Hinweise um Folgende Punkte zu ergänzen und in die **planungsrechtlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans aufzunehmen:

Das Plangebiet soll im Flächennutzungsplan in eine „gemischte Baufläche" umgewandelt werden. In Mischgebieten ist mit der Ansiedlung von Gewerbe zu rechnen, deshalb gelten zusätzliche Anforderungen an Lichtmengen, Lichtpunkthöhen und Leuchtdichten von Werbung.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Vegetation (Bäume und Gehölzhecke) darf nicht beleuchtet werden.

Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max: 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio).

Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2700, max. 3000 Kelvin).

Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Die Leuchtdichte von Anstrahlungen/selbstleuchtenden Flächen darf 2 cd/m² nicht übersteigen; es sind dabei dunkle Hintergründe zu verwenden. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zum Naturraum am Ortsrand (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr). Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

Die Begründung zur Aufnahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen richtet sich nach den Folgenden Gesetztesgrundlagen:

- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nach dem baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen zu treffen sind

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 39 BNatSchG bzw. § 44 BNatSchG für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Beleuchtungseingriff in Lebensräume und Lebensweisen).

19.11.2021
VII-360/301/09.04/21-0796

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sabrina Rest

VII-360/301/09.04/21-0796
Gießen, den 19.11.2021
Re

Verteiler:

Naturschutzbeirat des
Landkreises Gießen
1. Vorsitzenden Herrn
Dr. Achim Zedler
Am Lindenberg 1
35463 Fernwald-Steinbach

zur Kenntnis

Lahn-Dill-Kreis
Der Kreisausschuss
Abteilung für den ländlichen Raum
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

zur Kenntnis

Regierungspräsidium Gießen
Abteilung V, Ländlicher Raum, Forsten,
Natur- u. Verbraucherschutz
Schanzenfeldstraße 8
35578 Wetzlar

zur Kenntnis

An das
Regierungspräsidium Gießen
Abteilung Bauwesen
Postfach 10 08 51
35338 Gießen

zur Kenntnis

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Groß & Hausmann GbR
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **L 2093-2021**
Ihr Zeichen:	Herr Manfred Hausmann
Ihre Nachricht vom:	12.10.2021
Ihr Ansprechpartner:	Alexander Majunke
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6509/ 12 5133
E-Mail:	alexander.majunke@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	08.11.2021

Langgöns, OT Niederkleen "MISCHPLATZ"
Bauleitplanung;
Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

http://www.rp-darmstadt.hessen.de
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.

Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

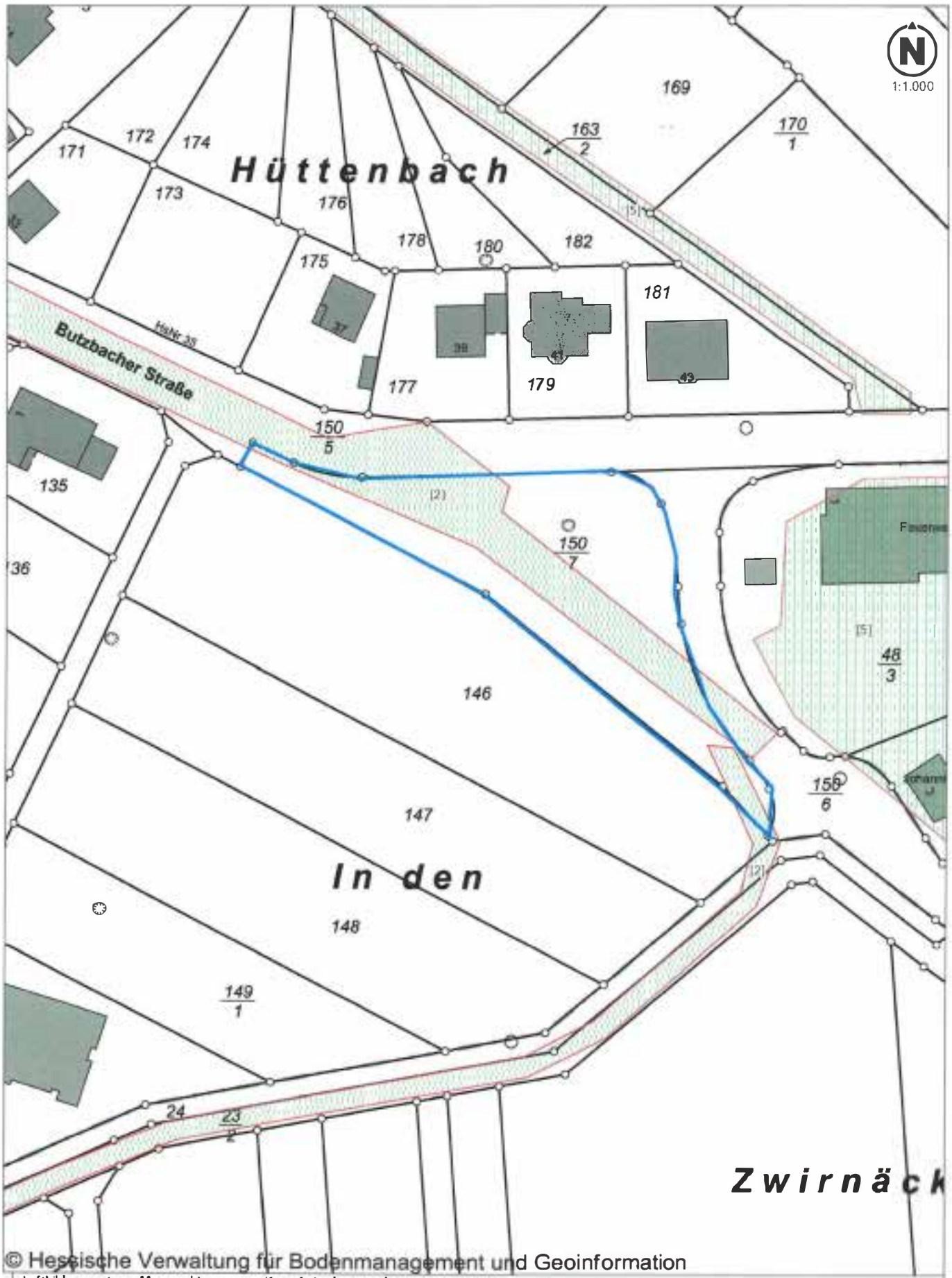
Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alexander Majunke



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung, Messpunkte

- Verdachtspunkt
- VP überprüft (Bombenfund)
- Verdachtspunkt überprüft
- Bombentrichter
- Flakstellung

Kampfmitteluntersuchung

- Fläche mittels verschiedener Detektionsverfahren auf das Vorhandensein von Kampfmitteln untersucht
- Anfrage

Regierungspräsidium Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

64278 Darmstadt, Luisenplatz 2

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Groß & Hausmann GbR
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/49-2014/22
Dokument Nr.: 2021/1421651

Bearbeiter/in: Karin Wagner
Telefon: +49 641 303-2353
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: Karin.Wagner@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Datum 19. November 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Langgöns;
hier: Bebauungsplan „Mischplatz" im Ortsteil Niederkleen
Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 12.10.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde
(Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2428)

Mit dem Vorhaben soll die Ausweisung eines Mischgebiets im Umfang von rd. 0,2 ha vorbereitet werden. Im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) ist der geplante Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* festgelegt.

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 (Grundsatz 6.3-2 RPM 2010).

Die als Lagerplatz genutzte Schotterfläche, an zwei Seiten begrenzt durch Straßenverkehrsflächen, weist bereits eine starke Überprägung auf und unterliegt insofern keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Gegen die aus

raumordnerischer Sicht kleinflächige Inanspruchnahme des *VBG für Landwirtschaft* bestehen daher keine Bedenken.

Das Vorhaben kann mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbart werden.

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

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

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
(Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel.: 0641/303-4217)

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz
(Bearbeiter: Herr Frensch, Dez. 41.4, Tel.: 0641/303-4274)

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

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

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

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

Da die Fläche bereits maßgeblich anthropogen überformt ist, steht dem Vorhaben aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes nichts im Wege.

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

Nach meiner Aktenlage sind im Plangebiet keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG - betroffen.

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 & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:
https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Immissionsschutz II
(Bearbeiter: Herr Rupp, Dez. 43.2, Tel.: 0641/303-4374)

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hingewiesen, dass das Plangebiet durch Geräuschimmissionen verschiedener Art belastet wird. Die Butzbacher Straße grenzt unmittelbar an, etwas weiter nordöstlich verläuft die L 3129 und im Anschluss daran befindet sich ein großes Gewerbe- und Industriegebiet. Östlich des Plangebietes grenzt zudem ein Feuerwehstützpunkt an, dessen Übungsbetrieb nach den Vorgaben der TA Lärm beurteilt wird.

Zur Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Räume sollte der maßgebliche Außenlärmpegel nach der DIN 4109 berechnet werden. Passive Schallschutzmaßnahmen können dann bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Hinweis zu dem Gewerbe- und Industriegebiet:
Eine weitere Einschränkung der bestehenden Gewerbeflächen durch die vorliegende Planung ist vorliegend nicht zu erwarten, da im Rahmen der gewerblichen Entwicklung (nördlich sowie südlich der Straße Am Hüttenberg) weitestgehend Rücksicht auf die vorhandene und mögliche Bebauung am Ortsrand genommen wurde.

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 Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

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

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die betroffene Fläche als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" dargestellt. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung und Lage der betroffenen Fläche werden gegen die mir vorgelegte Bauleitplanung aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde
(Bearbeiterin: Frau Ruppert, Dez. 53.1, Tel.: 0641/303-5592)

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG 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 Wagner, Dez. 31, Tel.: 0641/303-2353)

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf folgendes hin:

Durch die BauGB-Novelle 2017 haben sich wesentliche Änderungen und somit weitere Anforderungen im Zusammenhang mit dem **Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB** (Offenlage) ergeben:

- Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen.
  Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2d BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.
- Nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen (verpflichtend) zusätzlich in das Internet einzustellen **und** über das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen (https://bauleitplanung.hessen.de/) zugänglich zu machen. Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. Die Gemeinde sollte in geeigneter Weise dokumentieren, dass die Unterlagen über das Internet auffindbar und abrufbar waren; hierfür kommen auch technische Möglichkeiten (z.B. Screenshots) in Betracht.
  Bei einem Verstoß gegen die originäre gemeindliche Verpflichtung zur Einstellung in das Internet handelt es sich um einen beachtlichen Fehler (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e BauGB).

Zur Dokumentation der Vorgehensweise im Zusammenhang mit der Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sollten in der Begründung entsprechende Ausführungen erfolgen.

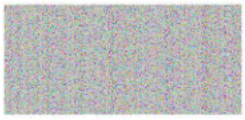
Die Fachdezernate **Dez. 41.2** – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz – und **Dez. 51.1** – Landwirtschaft – wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Wagner



35428 Langgöns

Niederkleen, den 18.11.2021

An
den Gemeindevorstand der
Gemeinde Langgöns,
St. Ulrich-Ring 13
35428 Langgöns

Betreff:

Gemeinde Langgöns Ortsteil Niederkleen

Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich Mischplatz und Aufstellung des Bebauungsplans „Mischplatz“
Jeweils mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 (Bau GB)“ mit Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB“
Amtsblatt Langgöns Nr.40/2021 Seite 4

Bezug: **Wahrnehmung der Möglichkeit zu Stellungnahmen, Einwänden, Bedenken und Anregungen zum veröffentlichten Planverfahren.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den hier offengelegten Verfahren zur Bauleitplanung erwidere ich als Bürger und persönlich betroffener Bürger zur Aufstellung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans und der textlichen Festsetzungen wie folgt.

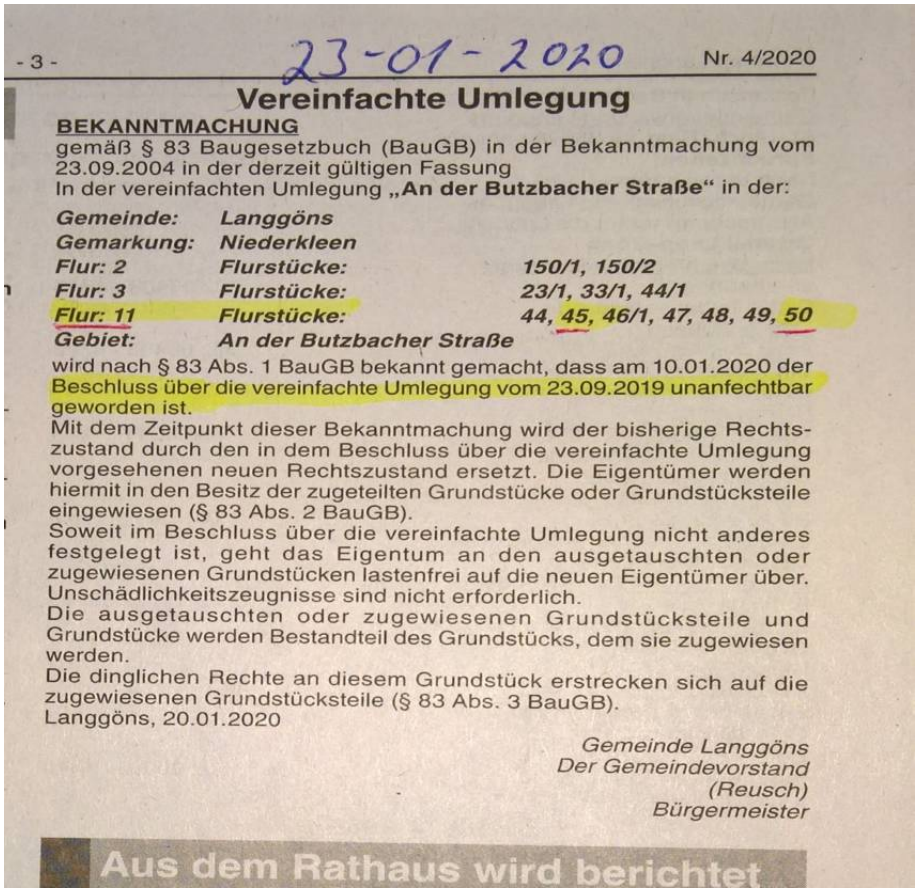
In den vorgelegten allgemeinen Planungsvoraussetzungen wird auf den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 23.05.2019 verwiesen. Dort steht, dass der Geltungsbereich die Grundstücke Gemarkung Niederkleen, Flur 2, Flurstücke 150/1, 150/2 sowie Flur 11, Flurstück 50 jeweils teilweise umfasst (Niederschrift über die 24. Sitzung der Gemeindevertretung). Bald nach dem Beschluss titelt noch im Juni 2019 ein Artikel in der Butzbacher Zeitung *„Investoren für Mischplatz gesucht“*.

In den jetzt vorgelegten Planungsvoraussetzungen wird der Geltungsbereich aus dem hier vorgelegten Vorentwurf wie folgt angegeben: Flurstück 150/7 in der Gemarkung Niederkleen, Flur 2, umschließt eine Fläche von rd. 0,25 ha.
Diese Angabe entspricht **nicht** den Angaben aus dem Aufstellungsbeschluss des Gemeindeparlamentes. **Was ist hier passiert?**

Vier Monate nach Verabschiedung des Aufstellungsbeschlusses hat der Gemeindevorstand, und zwar am 23.09.2019, *nicht öffentlich*, eine ***Vereinfachte Umlegung*** im Bereich dieses Gebietes beschlossen. Der Gemeindevorstand hat dieses Recht nach § 3 der Hauptsatzung der Gemeinde Langgöns durch Parlamentsbeschluss erhalten.

Mit Bekanntmachung vom 23.01.2020 wird dann die Öffentlichkeit dergestalt informiert, dass der **Beschluss über** die **Vereinfachte Umlegung** am 10.01.2020 **unanfechtbar geworden ist**.

Der Öffentlichkeit war dieser Beschluß bis dahin **nicht** bekannt. Benachbarte Grundstückseigentümer wurden nicht angeschrieben. Wie hätten sie ihn anfechten können?



- 3 - 23-01-2020 Nr. 4/2020

Vereinfachte Umlegung

BEKANNTMACHUNG
gemäß § 83 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 in der derzeit gültigen Fassung
In der vereinfachten Umlegung **„An der Butzbacher Straße"** in der:

Gemeinde:	***Langgöns***	
Gemarkung:	***Niederkleen***	
Flur: 2	***Flurstücke:***	***150/1, 150/2***
Flur: 3	***Flurstücke:***	***23/1, 33/1, 44/1***
Flur: 11	***Flurstücke:***	***44, 45, 46/1, 47, 48, 49, 50***
Gebiet:	***An der Butzbacher Straße***	

wird nach § 83 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht, dass am 10.01.2020 der Beschluss über die vereinfachte Umlegung vom 23.09.2019 unanfechtbar geworden ist.
Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Eigentümer werden hiermit in den Besitz der zugeteilten Grundstücke oder Grundstücksteile eingewiesen (§ 83 Abs. 2 BauGB).
Soweit im Beschluss über die vereinfachte Umlegung nicht anderes festgelegt ist, geht das Eigentum an den ausgetauschten oder zugewiesenen Grundstücken lastenfrei auf die neuen Eigentümer über. Unschädlichkeitszeugnisse sind nicht erforderlich.
Die ausgetauschten oder zugewiesenen Grundstücksteile und Grundstücke werden Bestandteil des Grundstücks, dem sie zugewiesen werden.
Die dinglichen Rechte an diesem Grundstück erstrecken sich auf die zugewiesenen Grundstücksteile (§ 83 Abs. 3 BauGB).
Langgöns, 20.01.2020

Gemeinde Langgöns
Der Gemeindevorstand
(Reusch)
Bürgermeister

Aus dem Rathaus wird berichtet

Die Gemeindeverwaltung antwortet mir mit Schreiben vom 21.04.2020 auf meinen diesbezüglich gestellten HUIG Antrag vom 27.02.2020, und nennt ein anderes Datum für den Beschluss des Gemeindevorstandes in dieser Sache. Sie schreibt: ***„Der Vereinfachte Umlegungsbeschluss wurde vom Gemeindevorstand am 28.11.2019 gefasst"***.

Fragen dazu werden in dem Schreiben folgendermaßen begründet: Zitat:

„Die Begründung dazu ist die eigentumsrechtliche Umsetzung des Bebauungsplanes „An der Butzbacher Straße". Der Beschluss wurde vom Amt für Bodenmanagement Marburg nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster als geeignet bestätigt. Die Bekanntmachung vom 23.01.2020 dient dazu, Personen, die Eigentums- oder grundbuchlich gesicherte Rechte innehaben, die bisher noch nicht bekannt waren, dies kund zutun."

Das Amt für Bodenemanagement prüft nicht und hat die flurbereinigungsrechtlichen Bestimmungen nicht zu prüfen, denn die liegen ihm nicht mehr vor.

Der neue Rechtszustand der oben erwähnt wird bedeutet danach für den **„Mischplatz**" Flur 2 Flurstück 150/7. Ein im Vergleich zum vorherigen Zustand vollkommen wesensfremdes Grundstück mit neuem Namen und vermeintlich ohne öffentlich rechtliche Widmung geschaffen. Denn, wurden diese Widmungen nach Straßengesetz (dinglichen Rechte und Pflichten, Duldungen der ursprünglichen Grundstücke) nicht aufgehoben, also entwidmet, dann bestehen sie weiterhin.

Zu den Grundstücksangaben

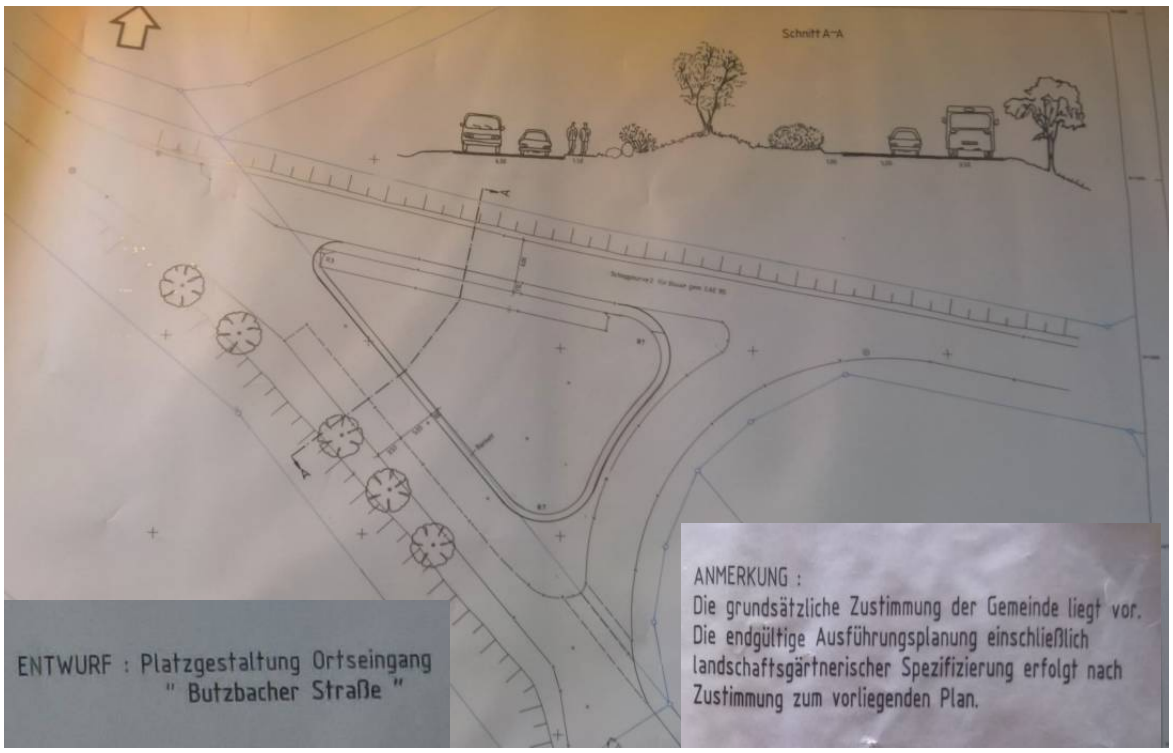
Noch im Umweltbericht zum *Bebauungsplan „An der Butzbacher Straße“, mit Planstand vom 20.01.2018 vom Planungsbüro Fischer zu diesem Verfahren veröffentlicht* , wird der spätere Bereich des sog. **„Mischplatzes“** wie folgt beschrieben und anschließend bebildert.

„Im Westen und Südwesten des Plangebietes finden sich einige weg- bzw. straßenbegleitende Gehölzstrukturen. Es handelt sich am nördlichen und westlichen Rand der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf, (Feuerwehr etc.) anschließend wird die noch verbliebene Gehölzstruktur des **sog. „Mischplatz“** beschrieben.

Abb. 5: Gehölzstruktur am westlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche

Abb. 6: Gehölzstruktur am westlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche

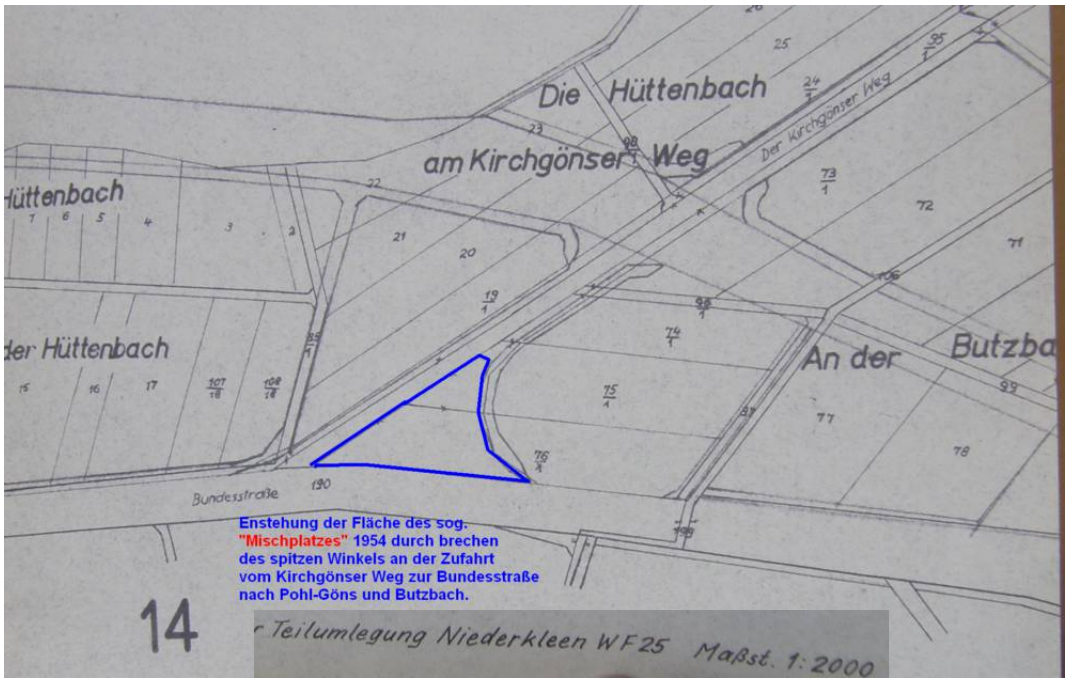
Das Wissen um diese Strukturen scheint innerhalb von drei Jahren vollständig verlorengegangen zu sein. Die von der Vogelschutzgruppe Kleenheim etwa 1981 ehrenamtlich angelegte Vogelschutzhecke wurde mittlerweile, ~40 Jahre nach dem Anlegen, vollständig zerstört. Auf dem Ausschnitt einer Planzeichnung (Original) mit eingeblendeten Bemerkungen ist die damalige Planung zu sehen wie sie zusammen mit anderen Unterlagen der Gemeinde Langgöns übergeben wurden.



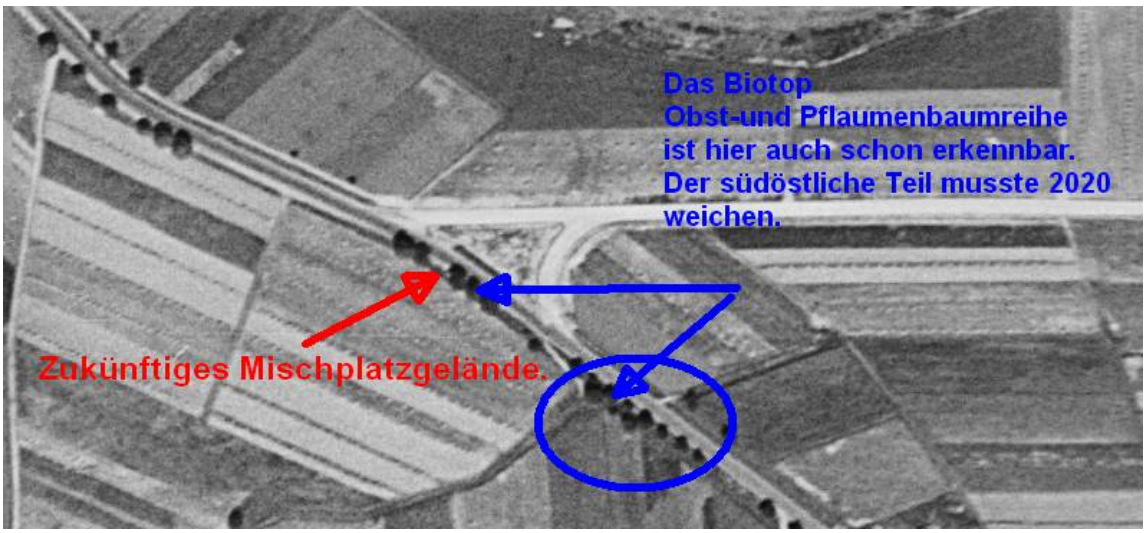
In der Beschreibung der *Planungsvoraussetzungen* des vom Planungsbüro Groß&Haussmann vorgelegten Entwurfs wird die Fläche *heute* folgendermaßen beschrieben. Dort findet man auch ein aussagekräftiges Bild dazu.
„Die Fläche war in der Vergangenheit als Mischplatz und für die Lagerung von Bauschutt sowie Baustoffen genutzt worden. Diese Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden".

Wie ist dies alles geschichtlich einzuordnen?
(Zur besseren Verdeutlichung der zeitlichen Abläufe auch ein Zeitstrahl im Anhang.)

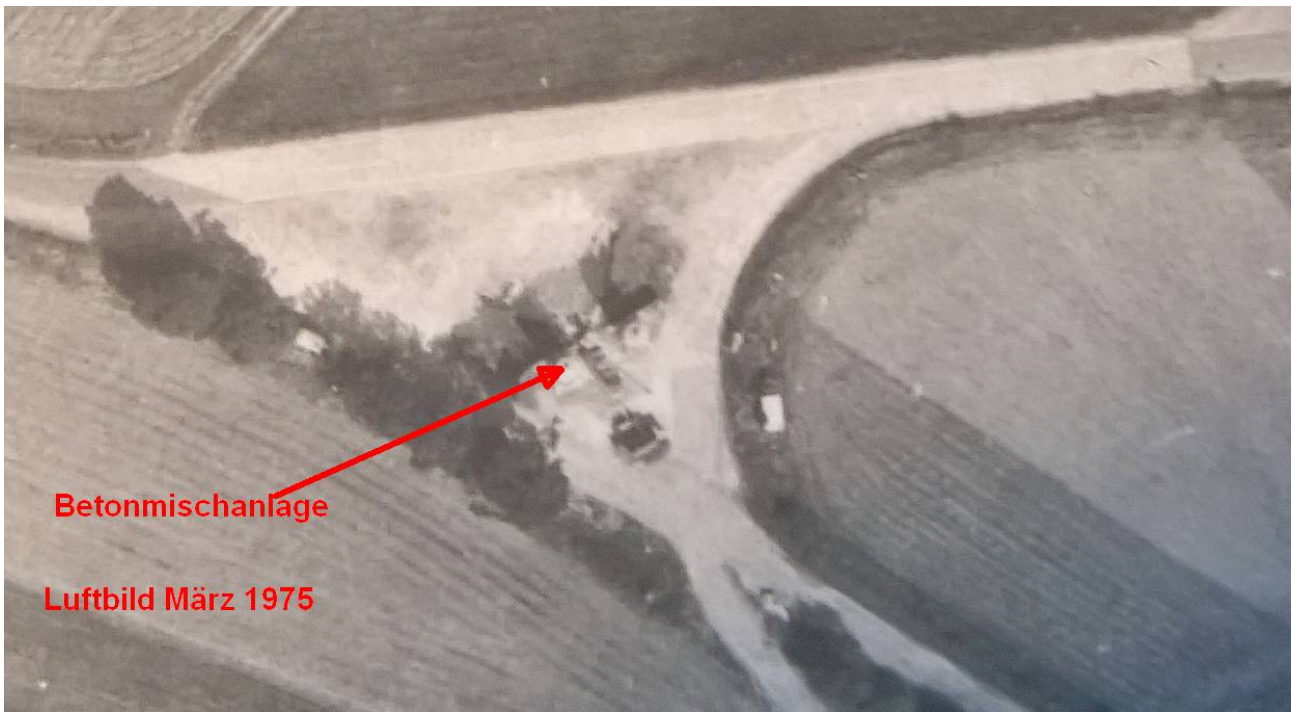
Erstes Bild: Entstehung des heute sog. **Mischplatzgeländes** durch Brechen der Kurve zur Teilumlegung Niederkleen WF 25.



Eine Luftaufnahme (aus Geoportal Hessen) des heute **sog. Mischplatzes** aus dieser Zeit (~1954) zeigt



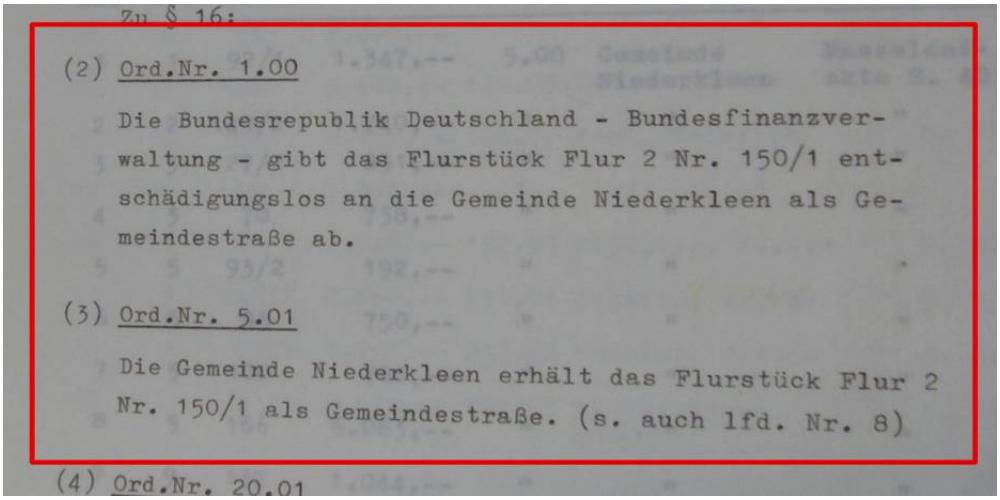
Als Erbe des II Weltkrieges brauchten die schweren Fahrzeuge aus der **Ayres Kaserne** jetzt eine bessere Zuwegung. Diesem *Erbe* haben wir schließlich um 1954 die Entstehung der Fläche für das zerstörte **Vogelschutzgehölz** den späteren heute **sog. „Mischplatz"**, zu verdanken**.**



Luftbild mit Betonmischanlage auf dem heute sog. **„Mischplatz“.**

Für **10-12 Jahre** war der **Mischplatz** tatsächlich **Mischplatz,** von etwa 1965 an bis 1977. Dann wurde die Anlage enfernt. Sie hatte vor allem den Beton gemischt, mit dem die heutigen betonierten Feldwege in mehreren Gemarkungen, wie auch in Niederkleen, im Rahmen der Flurbereinigungsverfahren erbaut wurden.

Nun da etwa in den Jahren 1974 -75 abzusehen war, dass der **„Mischplatz“ dafür** nicht mehr gebraucht wurde, wurde das zuvor (1954) entstandene Grundstück von der Bundesrepublik Deutschland der Gemeinde Niederkleen **als dann gewidmete Gemeindestraße** entschädigungslos übereignet.


Zu § 16:

(2) Ord.Nr. 1.00

Die Bundesrepublik Deutschland - Bundesfinanzverwaltung - gibt das Flurstück Flur 2 Nr. 150/1 entschädigungslos an die Gemeinde Niederkleen als Gemeindestraße ab.

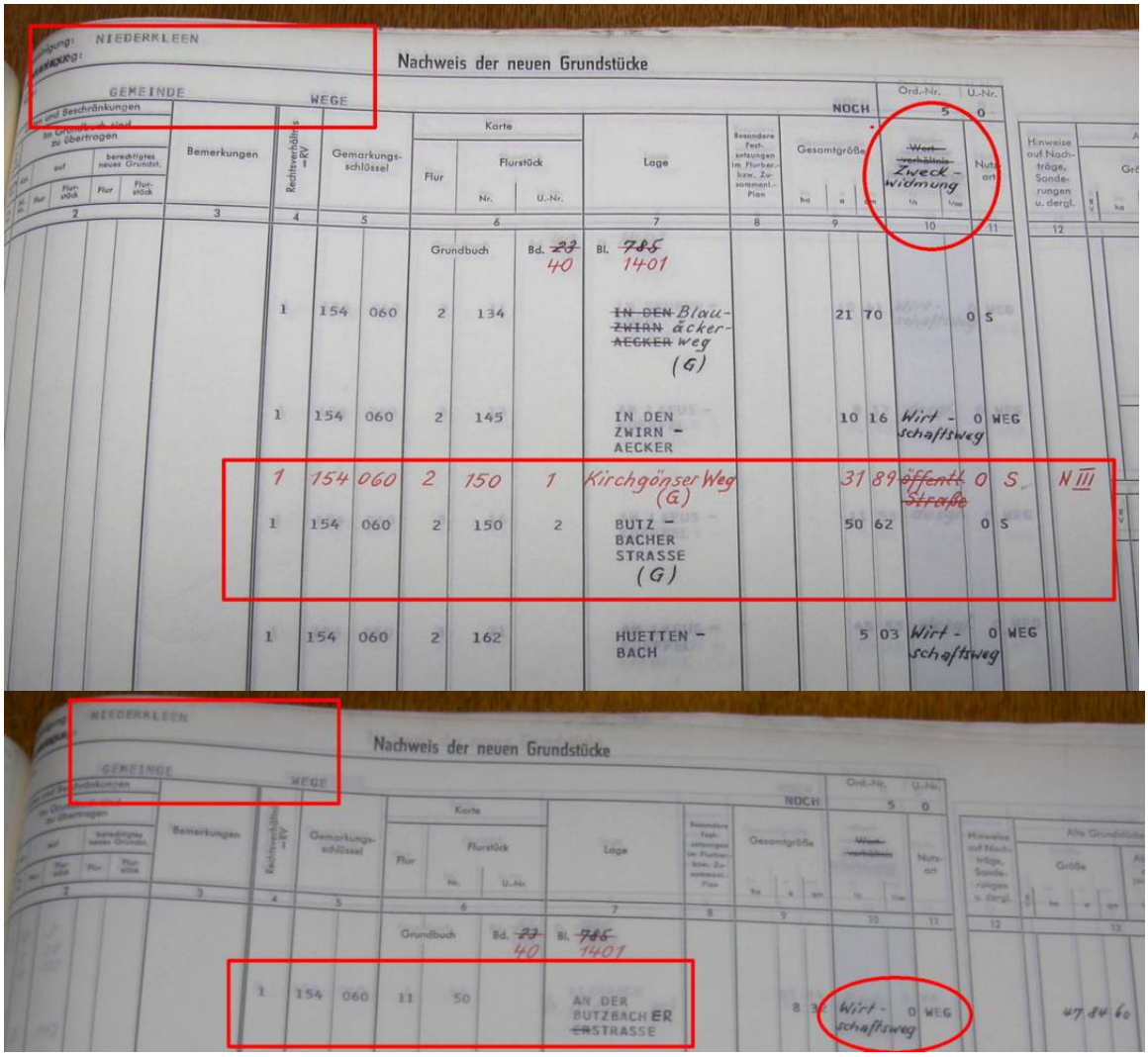
(3) Ord.Nr. 5.01

Die Gemeinde Niederkleen erhält das Flurstück Flur 2 Nr. 150/1 als Gemeindestraße. (s. auch lfd. Nr. 8)

(4) Ord.Nr. 20.01

Im **Textlichen Teil** der Flurbereinigungsunterlagen der Flurbereinigung Niederkleen WF 380, finden sich ab § 7 die Regelungen und Bestimmungen der öffentlich- rechtlichen Widmungen auch unten folgender Flächen nach Hess. Straßengesetz.

Hierbei handelt es sich für diese Planung um die Grundstücke Flur 2/ Nr.150/1; Flur 2/ Nr.150/2 und Flur/11 Nr.50.
Zwei öffentlich-rechtlich gewidmete Orts- (Gemeinde-) Straßen sowie einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg.
Unten stehend folgen die Auszüge der Grundstücksnachweise aus dem zur Flurbereinigung erstellten Grundbuch mit dem Nachweis der Flächen und der **Zweckwidmung**, siehe auch roter Kreis.



Die Begründung der Gemeindeverwaltung zur **vereinfachten Umlegung** ist insofern sachlich falsch, als sie lediglich auf **Eigentumsrechte**, oder im **Grundbuch** verbriefte Rechte (auch diese finden sich im textlichen Teil der Flurbereinigung, für Weggrundstücke, wenn es sie gab) aufmerksam macht.

Die **Widmungen** wie obigen **Grundstücksnachweisen** zu entnehmen ist, sind aber wie in der Satzung des **Textlichen Teils** der Flurbereinigung **§ 15** vermerkt ist **nicht** im Kataster oder im Grundbuch eingetragen.

Dort heißt es: “Eine Zusammenstellung der Bestimmungen des Flurbereinigungsplanes, die **dauernd von allgemeiner Bedeutung** und nicht in das Grundbuch in das Liegenschaftskataster oder in **andere öffentliche Bücher** übernommen sind“.
Diese Bestimmungen sind der Gemeinde übergeben worden.

Wenn es in §150 FlurbG heißt, dass die Unterlagen aufzubewahren sind, und dass die Bestimmungen von dauernder Bedeutung sind, dann wird schnell klar wie lange die Unterlagen aufzubewahren sind, **nämlich dauernd**.

Bei einer **öffentlich-rechtlichen Widmung**, wie es für oben erwähnte Grundstücke der Fall ist, wird das **Eigentumsrecht** der Gemeinde zu Gunsten des **Gemeingebrauchs** / **Gemeinwohls**, für die Allgemeinheit eingeschränkt. Das steht nicht im Kataster und nicht im Grundbuch. Selbst im Baulastverzeichnis ist diese Einschränkung der **Verfügungsgewalt** i.d.R. sehr oft nicht zu finden, was die Notwendigkeit der Aufbewahrung der Flurbereinigungsakten dokumentiert.

Die Gemeinde ist dann zwar **Eigentümer** der Flächen, hat aber durch die **Zweck-Widmung** ein ***grundgesetzlich eingeschränktes Verfügungsrecht*** (Art.14 GG).
Erst wenn der **dingliche Verwaltungsakt** der Allgemeinverfügung (nach § 35 S.2 VwVfG), die **Widmung** durch ebenso einen Verwaltungsakt aufgehoben wird, erhält der Grundstückseigentümer, hier die Gemeinde, sein volles Verfügungsrecht zurück.

Durch eine **Satzungsänderung/Änderungssatzung** kann das Gemeindeparlament in öffentlicher Sitzung entscheiden, ob die Widmung aufgehoben wird, Entwidmung. Diese **Änderungssatzung** muss regelmäßig von der **Gemeindeaufsichtsbehörde** (Kommunalaufsicht) genehmigt werden.

Wird jedoch wie hier geschehen (durch den Gemeindevorstand) eine **Verfügung** getroffen ohne **Verfügungsmacht** zu besitzen, ist diese grundsätzlich unwirksam. Es tritt eine Unwirksamkeit/ **Nichtigkeit nach § 44 VwVfG** ein.

Soll eine Fläche in einem Bauleitplanverfahren **überplant** werden, wie die Gemeindeverwaltung schreibt, so ist nach Auskunft durch die HVBG (Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation), hier obere Flurbereinigungsbehörde, die flurbereinigungsrechtliche Zustimmung der Kommunalaufsichtsbehörde schon im **Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan** einzuholen. Dies ist im oben beschriebenen Fall nicht geschehen und wird als Notwendigkeit bestritten. Dadurch stellt sich eine Unvereinbarkeit mit dem Flurbereinigungsrecht, **§ 58 Abs. 4** , sowie mit dem **Hessichen Straßengesetz § 6**, ein.

Wesentliche Nebenbestimmungen aus dem **Flurbereinigungsverfahren Niederkleen WF 380**, die grundgesetzlich für alle Bürger zum Wohle der Allgemeinheit zu gewährleisten sind, werden in dem hier vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht beachtet. Den **Vertrauensschutz der Bürger** auf **rechtsstaatliches Handeln** kann, oder will die Gemeinde anscheinend nicht mehr gewährleisten.

Das Vorgehen der nach § 28 GG planungsberechtigten Gemeinde weist in Bezug auf oben erwähnten Schutz einen beachtlichen Ermessensfehlgebrauch auf.

Auch wenn die Gemeinde, wie immer wieder betont wird, gemäß §4b BauGB ein Planungsbüro für die Durchführung des Verfahrens beauftragt hat, so ist sie am Ende doch in aller erster Linie selbst verpflichtet, **alle abwägungsrelevanten** Informationen über den Geltungsbereich und deren Bedeutung für die Planung, offen zu legen.

Nur das zur Verfügung stellen **aller abwägungsrelevanten** Informationen führt zu einem transparenten Verfahren, in welchem das oberste Gemeindegremium, das Gemeindeparlament, unter Wahrnehmung seiner Verantwortung und mit der gebotenen Sorgfaltspflicht über die Bauleitplanung abstimmen sollte.

Naturschutzrechtliche Sicht

Nachdem der immer wieder erwähnte „**Mischplatz**“ etwa **12 Jahre Bestand** hatte, ergab es sich, dass die örtliche Vogelschutzgruppe sich bereit erkärt hat Planung und Durchführung der Pflanzung für ein Vogelschutzgehölz zu übernehmen (die Planzeichnung wurde hier schon vorgestellt) . In Supervision durch den Revierförster wurde, wie für andere Vogelschutzgehölze, die Gemeinde in alle Planungen eingebunden und erhielt darüber auch mehr oder weniger umfangreiche Unterlagen.
Bis etwa zum **Jahr 2017** war ein Großteil des **Vogelschutzgehölzes** noch präsent. Somit hatte das Gehölz dann nahezu **40 Jahre Bestand**.

Die Zerstörung dieser Schutzanlage bedeutet eine Missachtung des Verschlechterungsverbotes nach Bundesnaturschutzgesetz, durch denjenigen, welcher letztlich das Zerstören des Gehölzes zu verantworten hat.

Die jetzige Beschreibung der Planfläche,
„Die Fläche war in der Vergangenheit als Mischplatz und für die Lagerung von Bauschutt sowie Baustoffen genutzt worden. Diese Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden“.
hatte knapp ganze **2 Jahre Bestand**.

Die Beschreibung **„Vogelschutzgehölz“** für die Planfläche ist der zeitlichen Bedeutung entsprechend wesentlich zutreffender. Natürlich sind nicht alle Dinge im Leben in Stein gemeisselt. Vieles lässt sich ändern. Es geht nicht darum Planungen zu verhindern. Rechtsstaatliches Handeln sollte man bei derartigen Eingriffen in die Bürgerrechte und die Natur bei allem Planungseifer durchaus erwarten können.

Zusammenfassung

Ich rege an, dass die Gemeinde Langgöns die begonnene Bauleitplanung umgehend stoppt.

Begründung:

Es stehen nicht nur verwaltungsrechtliche Bedenken von beachtlicher Erheblichkeit im Raum, sondern ein ständiges Missachten der gesamten Rechtshirarchie.

GG; FlurbG; BnatSchG; BauGB; HstrG; HBO; VvVfG; Satzungsrecht der Gemeinde; etc;

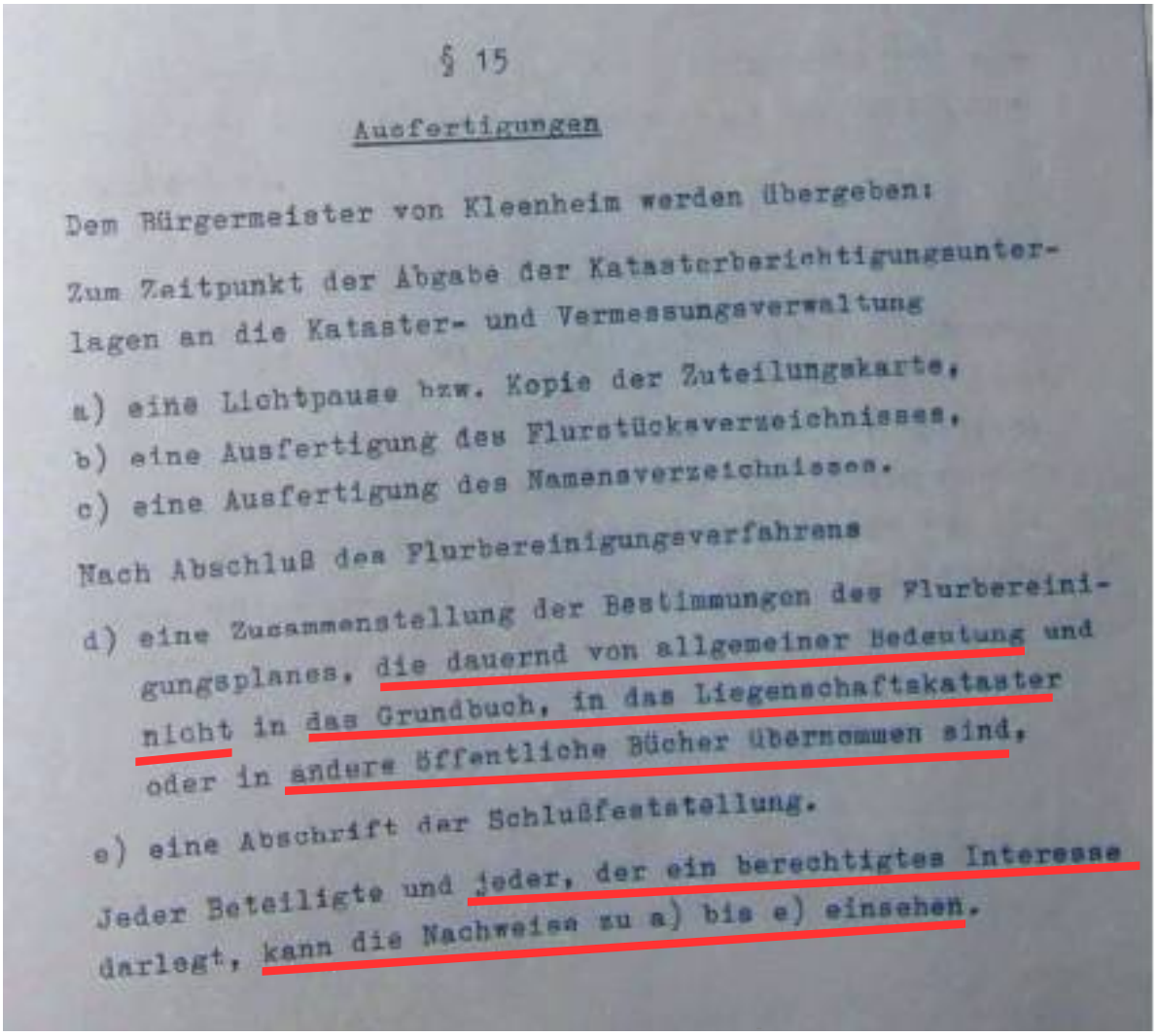
Stichworte zum Thema:

Allgemeinverfügung; Allgemeinwohl; Aufstellungsbeschluß; BauGB; Baulastenverzeichnis; BnatSchG; Eigentumsrecht; Einziehung; Entwidmung; Ermessensfehlgebrauch; Flurbereinigungsgesetz; Gemeinbedarf; Gemeingebrauch; Gesetzesvorbehalt Grundbuch; Grundrechtliche Gewährleistung; GG; HUIG; HstrG; Liegenschaftskataster; öffentlich-rechtliche Widmung; Planfeststellung; Recht der öffentlichen Sachen; Rechtshirarchie; Rechtssicherheit; Straßengesetz; Textlicher Teil Flurbereinigungsverfahren; Umwidmung; Vereinfachte Umlegung; Verfügungsmacht; Verfügungsrecht; Verhältnismäßigkeit; Verwaltungsverfahrensgesetz; Wegerecht; Wesensgehaltsgarantie; Widmung; Zitiergebot; Zweckbestimmung; Zweckwidmung;

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen:

§ 15 aus dem Textlichen Teil Flurbereignung Niederkleen WF 380



§ 15

Ausfertigungen

Dem Bürgermeister von Kleenheim werden übergeben:

Zum Zeitpunkt der Abgabe der Katasterberichtigungsunterlagen an die Kataster- und Vermessungsverwaltung

a) eine Lichtpause bzw. Kopie der Zuteilungskarte,
b) eine Ausfertigung des Flurstückverzeichnisses,
c) eine Ausfertigung des Namensverzeichnisses.

Nach Abschluß des Flurbereinigungsverfahrens

d) eine Zusammenstellung der Bestimmungen des Flurbereinigungsplanes, die dauernd von allgemeiner Bedeutung und nicht in das Grundbuch, in das Liegenschaftskataster oder in andere öffentliche Bücher übernommen sind,

e) eine Abschrift der Schlußfeststellung.

Jeder Beteiligte und jeder, der ein berechtigtes Interesse darlegt, kann die Nachweise zu a) bis e) einsehen.

Flurbereinigungsgesetz §150

(1) Der Gemeinde oder ihrer Aufsichtsbehörde sind zur Aufbewahrung zu übersenden:

1. eine Ausfertigung der die neue Feldeinteilung nachweisenden Karte;
2. ein Verzeichnis der neuen Grundstücke und der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit Kartenbezeichnung und Größe;
3. eine Zusammenstellung der Bestimmungen des Flurbereinigungsplanes, **die dauernd von allgemeiner Bedeutung** und nicht in das Grundbuch oder in andere öffentliche Bücher übernommen sind;
4. eine Abschrift der Schlußfeststellung.

Erstreckt sich das Flurbereinigungsgebiet auf mehrere Gemeinden, so bestimmt die Flurbereinigungsbehörde die Gemeinde.
(2) Jeder Beteiligte und jeder, der ein berechtigtes Interesse darlegt, kann die in Absatz 1 aufgeführten Unterlagen einsehen.

Tabelle1

Zeitstrahl der Vorgänge um den Mischplatz

Zeit/Datum	1975	1965 -1977	1978	1981 – 2018	20.01.2018	23.05.19
Ausführender	Bundesfinanzverwaltung der BRD	Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Gemarkung Niederkleen, WF 380 Gemeinde Kleenheim	Gemeinde Langgöns	Vogelschutzgruppe, Kleenheim	Planungsbüro Holger Fischer veröffentlicht	Gemeindeparlament
Geschehnis	Grundstück entschädigungslos an Gemeinde Kleenheim übereignet.	Der Mischplatz wird für etwa 12 Jahre als Mischplatz tatsächlich genutzt. 1977 wird die Anlage abgebaut und im Bereich Steinbruch eine neue errichtet.	Erklärt mit Veröffentlichung im Amtsblatt Flurbereinigungsverfahren WF 380 Niederkleen für beendet. Unterlagen zum Verfahren werden übergeben, Gemeinde wird eingearbeitet.	Plant und pflanzt Vogelschutzgehölz, welches bis etwa 2017 Bestand hat.	Umweltbericht zum Bebauungsplan „An der Butzbacher Straße“	Aufstellungsbeschluss, Niederschrift 24. Sitzung
	Flur 150/1 ff					
Kommentar						

Tabelle1

06.2019	23.09.19	28.11.19	10.01.20	23.01.20	23.01.20	21.04.20	07.10.21	
Butzbacher Zeitung	Gemeindevorstand	HUIG Antrag Textor wird beantwortet	Gemeindeverwaltung	Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Langgöns	Amtsblatt 4/2020, vom 23.01.2020	Gemeindeverwaltung begründet Vereinfachet Umlegung	Amtsbl. Nr. 40 vom 07.10.2021	
Investor gesucht	Beschlussfassung zur Vereinfachten Umlegung veröffentlicht im (Amtsblatt AB 4/20)	Beschluss: Vereinfachte Umlegung wird darin auf den 28.11.2019 gelegt.	Unanfechtbarkeit der Vereinfachten Umlegung ist eingetreten, Veröffentlichung dazu am 23.01.2020	Beschluss zur vereinf. Umlegung ist seit dem 10.01.2020 unanfechtbar	Flur 2 Flurstücke 150/1, 150/2, Flur 11/Flurstück 50 werden hier letztmalig erwähnt.	Antwort an Klaus Textor für HUIG Antrag vom 27.02.2020	Jetzt sind die Flurstücke aus dem Gemeindeparlamentsbeschluß nicht mehr aktuell man hat einen neue Namensgebung vorgenommen. Flurstück 150/7. Wenn die ehemals der Öffentlichkeit gewidmeten Grundstücke nicht entwidmet wurden, ist die Widmung auf das neu vorgestellte Grundstück Flur 2 Nr.150/7 übergegengen.	

An die Mitglieder
der Gemeindevertretung/ des Gemeindevorstand
der Gemeinde Langgöns
St. Ulrich Ring 13
35428 Langgöns

Bauleitplanung der Gemeinde Langgöns, Ortsteil Niederkleen
Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich „Mischplatz“ und
Aufstellung des Bebauungsplans „Mischplatz“

Meine Stellungnahme im Rahmen der Auslegungsfrist 18.10.-19.11.2021

Langgöns-Niederkleen, den 19.11.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

sämtliche Ausführungen meiner Stellungnahme sind zunächst unabhängig einer bereits erfolgten Vergabe und dem damit verbundenen Bebauungskonzept zu sehen. Ich beziehe mich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen der Gemeinde Internetseite.

Unter „Amtliche Bekanntmachungen“ finden sich im gesamten Zeitraum der Auslegung vom 18.10. bis 19.11.2021 unter:
Bauleitplanung der Gemeinde Langgöns, Ortsteil Niederkleen

- ***Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich „Mischplatz“***
  mehr

… keine relevanten „Amtliche Bekanntmachungen“ in der Sache, da hier die Öffentlichkeit Informationen zum *FNP „Am Lindenbaum“* erhält.

Stellungnahme:

Lasse ich unkommentiert und überlasse es den dafür Verantwortlichen.

Nächster Punkt der „Amtlichen Bekanntmachungen“ zur Bauleitplanung Mischplatz betrifft die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Öffentlichkeit wird wie folgt informiert

1. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 (1) BauGB
„Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langgöns hat in ihrer Sitzung am 23.05.2019 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Mischplatz“ im Ortsteil Niederkleen beschlossen.“ . . .
„Der räumliche Geltungsbereich ***umfasst das Flurstück 150****/7 in der Gemarkung Niederkleen, Flur 2 und umschließt eine Fläche von rd. 0,25 ha.“*

Die Niederschrift zur Gemeindevertreter-Sitzung des 23.05.2019 protokolliert allerdings:
„Der Bau- und Infrastrukturausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Aufstellung eines Bebauungsplans „Mischplatz“ im Ortsteil Niederkleen zu beschließen. ***Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Niederkleen, Flur 2, Flurstücke 150/1, 150/2 sowie Flur 11, Flurstück 50 jeweils teilweise****. Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Liegenschaftskarte dargestellt.*

Stellungnahme:
Die Gemeindevertreter stimmen am 23.05.2019 folglich über einen Bereich ab, der sich noch auf drei Flurstücke bezieht. Das aktuelle Verfahren beinhaltet einen Bereich mit davon abweichender Angabe eines Flurstückes.
Es erfolgte offensichtlich im Planungsabschnitt eine Flurstücks Neuordnung in diesem Zeitraum. Für die Umsetzung der Planung ist die Einhaltung einer rechtmäßigen Vorgehensweise in diesem Flurneuordnungsverfahren unabdingbar.
Frage:
Sind In dieser Hinsicht, die nach Flurbereinigungsgesetz rechtswirksamen Festlegungen, Bindungen und Aussagen der für den Bereich vorhandenen Flurbereinigungsakte - in all ihren Teilen - durch die Gemeinde Langgöns als Eigentümer im Rahmen der vollzogenen Flurneuordnung vollumfänglich berücksichtigt und umgesetzt worden – wenn ja: Wann, wo und in welcher Form?

Groß & Hausmann - August 2021

Änderung des FNP zum Bebauungsplan Mischplatz Teil A (Begründung)

S. 1

*Die Fläche war in der **Vergangenheit** als Mischplatz und für die Lagerung von Bauschutt sowie Baustoffen genutzt worden. Diese Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden.*

S. 4

*Das geplante Vorhaben entspricht durch **Wiedernutzbarmachung einer bereits gewerbeähnlich genutzten und voll erschlossenen Gewerbebrache** für Siedlungszwecke dem Grundsatz des „sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden."*

Stellungnahme:

Der Begriff „Vergangenheit" wird durch den Planer in diesem Falle sehr speziell und mit deutlichen Zeit-/ Nutzungslausblendungen aufgefasst, was für ortskundige Leser durchaus einige „Fragezeichen" hervorrufen dürfte. Für nicht Ortskundige sei auf allgemein zugängliche Luftbilder im Internet verwiesen. Ergänzend zu Luftbildern aus dem Jahre 2017/ 2018 gibt es zusätzlich auch noch eine genauere Beschreibung des „Mischplatzes" und dessen damaligen Zustand, der doch erheblich von den zitierten Angaben der Planungsunterlagen abweicht.

Die ca. 1981 im Auftrag der Gemeinde Langgöns, fachtechnisch abgestimmte und ehrenamtlich angelegte „Vegetationsinsel Mischplatz" wird noch im Jahre 2018 als Bereich mit *„Gehölzen frischer Standorte und Gras- und Staudenflur trockener Standorte*" z.T. auch bebildert dokumentiert[1].

Auf Grund des Alters und seiner Funktion als „Vogelschutzhecke" muss - unabhängig eines offiziellen Status - zumindest von einem Bestandsschutz ausgegangen werden.

[1] Gemeinde Langgöns, Ortsteil Niederkleen Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „An der Butzbacher Straße" sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich Planstand: 16.01.2018

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Mischplatz argumentiert die Gemeinde für diese gleiche Fläche von *einer „Wiedernutzbarmachung einer bereits gewerbeähnlich genutzten voll erschlossenen Gewerbebrache“*!

Frage:

Wie ist die rechtliche Genehmigungslage im Hinblick der vollzogenen Abholzung dieses ca. 40 jährigen Vogelschutzhecken Bestandes und Einrichtung eines Lagerplatzes. Liegen Genehmigungen vor – von wann, welcher Behörde und verbunden mit Auflagen?

S. 6

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langgöns als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Stellungnahme:

Im FNP ist auf dem zu überplanenden Bereich bereits das Vorhandensein von Verkehrswegen ersichtlich – die jedoch in den Ausführungen zur Änderung des FNP und zum B-Plan keinerlei Erwähnung bzw. Berücksichtigung finden.

Es ist davon auszugehen, dass die bereits genannten Grundstücke, die Grundlage der Abstimmung der Gemeindevertretung vom 23.05.2019 darstellten, vor der Flurneuordnung offensichtlich keine *„Flächen für die Landwirtschaft“* im eigentlichen Sinne einer Zweckwidmung darstellten.

Frage:

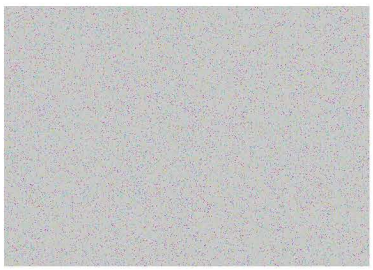
Kann die Gemeinde Langgöns das so bestätigen und welche Zweckbestimmung lag auf welcher Grundlage für die Flurstücke 150/1, 150/2 auf Flur 2 sowie Flurstück 50, Flur 11 vor?

Groß & Hausmann - August 2021

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (als Konzeptentwurf)
Keine Stellungnahmen zum Umweltbericht in seiner noch unvollständigen Form eines Konzeptentwurfes.

Ergänzende Stellungnahme:

In den „Amtlichen Bekanntmachungen“ zur Planung weist die Gemeinde Langgöns daraufhin, „ *… dass gemäß §4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.“*
Das entbindet die Gemeinde als Planungsträger nicht einer Verantwortung und Sorgfaltspflicht und erfordert gegebenenfalls Mitwirkung, Beratung und durchaus Kontrolle der schriftlichen Darlegungen (auch einem Vorentwurf), die letztendlich in ihrem Namen unterzeichnet und veröffentlicht werden.

Ich bitte um Bestätigung des Eingangs meines Schreibens und um eine zeitnahe Stellungnahme an mich.

Mit freundlichen Grüßen