

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

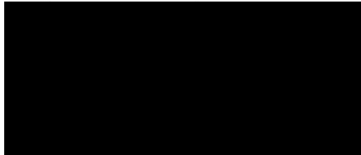
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Bauamt Wöllstadt
Paul-Hallmann-Str. 3
61206 Wöllstadt

Absender dieses Schreibens:
BUND Landesverband Hessen
BUND OV Wöllstadt



Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
SW/2

Datum
15.09.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Wöllstadt

Bebauungsplan Ilbenstädter Straße

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der o. g. Landesverbände und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Verbände im Wetteraukreis ergeht folgende gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis.

Wir weisen zu dem Vorentwurf des Bplan Ilbenstädter Straße darauf hin, dass die Belange des Naturschutzes erst mit Vorliegen eines Umweltberichts und einer fundierten Artenschutzprüfung beurteilt werden können.

Eine umfassende Stellungnahme wird folglich erst danach erfolgen. In jedem Fall sollte eine Feldhamsteruntersuchung durchgeführt werden.

Da in der Gegend sehr gute Besätze von Rebhuhn und Feldhasen vorkommen, gehen wir davon aus, dass auch im Planungsgebiet mit dem Vorkommen zu rechnen ist. Eine CEF Maßnahme sollte möglichst in räumlicher Nähe durchgeführt werden.

Ebenfalls möchten wir bitten, konkrete Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs darzulegen.

Mit freundlichen Grüßen



(BUND Ortsverband Wöllstadt)



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Herrn Bode
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

baurecht-mitte@deutschebahn.com
Telefon: +49 69 265 29567

Zeichen: TÖB-HE-23-163634/Fi

14.09.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Wöllstadt
Bebauungsplan „NW 25, Ilbenstädter Straße“
Ihr Schr. vom 01.08.23 – Hr. Bode -

Sehr geehrter Herr Bode,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Dem o. g. Bebauungsplanentwurf wird seitens der DB Netz AG, Projekt S6 2.BS, nicht zugestimmt.

Die vom Projekt S6 vorübergehende Inanspruchnahme einiger Flächen wurde im vorliegenden Bebauungsplan nicht ersichtlich berücksichtigt. Für eine genaue Prüfung bedarf es einer detaillierteren Darstellung des Bebauungsplans mit den Maßen entlang des Bauvorhabens des Projektes S6 2.BS (s. B1).



Abbildung B1

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Die vom Projekt S6 2.BS geplante Logistik für die Ver- und Entsorgung kann nach den Vorgaben des Bebauungsplans nicht mehr eingehalten werden (s. B2 violette Linie).



Abbildung B2

Des Weiteren wird das Projekt S6 2.BS keine weiteren Auflagen im Sinne des BImSchG wie z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Schall, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen zustimmen.

Der Ausbau der Bahnstrecke (Großprojekt S6) darf weder eingeschränkt / behindert noch das Projektziel gefährdet werden.

Hier ist zwingend eine Abstimmung zwischen der Gemeinde Wöllstadt und deren Planungsbüro und dem Großprojekt S6 Ausbau 2.BS der Strecke Bad Vilbel - Friedberg erforderlich. Bitte wenden Sie sich diesbez. direkt an:

DB Netz AG
Projekt S-Bahn Frankfurt - Friedberg 2. BS, I.NI-MI-N-S
Tel.: 0721 938 2492
E-Mail: [REDACTED]

Bei den weiteren Planungen sind zusätzlich die folgenden allgemeinen Auflagen und Hinweise zu beachten:

Lärmschutzwand zur Bahn

In den vorgelegten Unterlagen sind keinerlei Angaben zur geplanten Lärmschutzwand (LSW) enthalten. Da die LSW auf die Bahnstrecke/unser Grundstück



nachteilige Auswirkungen haben kann, ist zwingend eine Abstimmung erforderlich. Zum heutigen Zeitpunkt können wir daher der Errichtung der Lärmschutzwand nicht zustimmen.

Die angestrebte Lärmschutzwand muss so beschaffen sein, dass auch ein Fahrzeugaufprall aufgefangen werden kann und somit ein Hineingelangen in den Gleisbereich verhindert wird. Sie muss auch gegen die vom Bahnbetrieb ausgehenden Druck- und Sogeinwirkungen beständig sein. Der DB AG ist ein statischer Nachweis vorzulegen.

Genauere Angaben können erst nach Vorlage von detaillierten Plänen sowie Querschnitten, aus denen die genaue Lage und Höhe der Lärmschutzwand zur Gleisanlage ersichtlich ist, bestimmt werden. Die Ausführung und Gestaltung der Lärmschutzwand ist zwingend mit der DB Netz AG abzustimmen. Wir bitten die prüffähigen Unterlagen der DB AG im Rahmen eines separaten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Einzureichen sind daher prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug (s.u.). Dies gilt nicht nur für die Gebäude und Tiefgarage, sondern auch für die Lärmschutzwand.

1. Darstellung im Lageplan
2. Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze)
3. Ggf. statische Berechnung (vom Eisenbahn-Bundesamt geprüft)

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Überbauung

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Standsicherheit

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.



Bauarbeiten

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Die Sicht auf die Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik darf zu keiner Zeit behindert werden. Bahnanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 5 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsmastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften (auch auf benachbarten Fremdf Flächen) jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.



Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB AG, DB Immobilien ausschließlich über das Online-Portal zu beantragen.

www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Weitere Informationen und wichtige Hinweise finden Sie auf unserer Internetseite

www.deutschebahn.com/Kabel_und_Leitungsanfragen

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Einfriedung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken

Im Bereich des Kinderspielfeldes muss die Einfriedung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Anlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ball-spielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Die Einfriedung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1:2003-02 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den



Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Zuwegung zu den Bahnanlagen

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung



Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Funknetzbeeinflussung

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes wird die GSM-R-Versorgung leicht negativ beeinflusst. Auf Grund der Versorgungslage ist daher nicht auszuschließen, dass es zu Beeinträchtigungen des GSM-R Netzes kommt, die eine sichere Gesprächsverbindung verhindern.

Nach Fertigstellung der Gebäude, ist die Einhaltung der geforderten GSM-R Versorgung durch eine Messfahrt mit einem Funkmesszug nachzuweisen.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

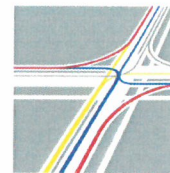
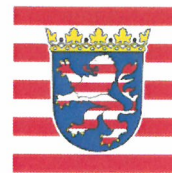
Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



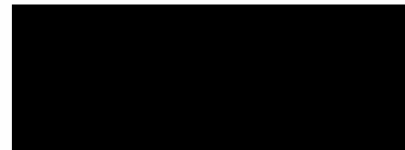


Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-23-034959-BV13.3Kr

Gemeinde Wöllstadt
Paul-Hallmann-Str. 3
61206 Wöllstadt

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail



Datum 15. September 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Wöllstadt

Bebauungsplan NW25 „Ilbenstädter Straße“, im Ortsteil Nieder-Wöllstadt

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB

E-Mail und Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 01.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Wöllstadt keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Mit dem Bebauungsplan sollen auf einer Fläche von ca. 6,2 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbauentwicklung im Nordosten des Ortsteils Nieder-Wöllstadt geschaffen werden. Hier sollen ca. 200 neue Wohneinheiten entstehen. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO.

Die Sicherung der Verkehrserschließung ist über die Gemeindestraße Ilbenstädter Straße – hier ist die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes geplant-, die in die Kreisstraße 102 übergeht und weiterführend deren Anschluss an die freie Strecke der Bundesstraße 45 (Ortsumgehung Wöllstadt) vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze direkt an der Gemarkungsgrenze zu Niddatal Ilbenstadt. Hier liegt/beginnt die Kreisstraße 102, die bis zur Ortsumgehung Wöllstadt freie Strecke und somit anbaufrei ist. Zur Kreisstraße 102 ist deshalb die Bauverbotszone gemäß §23(1) HStrG zwingend einzuhalten.

Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Wir bitten hier die festgesetzte Baugrenze diesbezüglich zu überprüfen und erforderlichenfalls auf das geforderte Abstandsmaß zu erhöhen. Weiterhin bitten wir die Bauverbotszone im Plan vermasst darzustellen und entsprechend zu erläutern.

Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig. Wir bitten um entsprechende Beachtung.

Im Übrigen bedürfen gemäß §23(2) HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die angezeigtbedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß §23(3) HStrG darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Gemäß der Bebauungsplandarstellung sind an dem östlichen WA Nr.3 Stellplatzflächen zur Ilbenstädter Straße festgesetzt. Dies deckt sich nicht mit den Darstellungen im Städtebaulichen Konzept. Hier ist eine in versetzter Gegenlage zur südlich der Ilbenstädter Straße befindlichen Gemeindestraße Hinter der Au direkte Grundstückszufahrt dargestellt. Diese Grundstückszufahrt mündet nördlich in die „neue“ Gemeindestraße, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschließungsstraße festgesetzt ist. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kreisstraße 102 sowie im Hinblick auf die in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 11 dargestellten potentiellen Erweiterungsflächen WA 1 bis 3 in Nieder-Wöllstadt (ISEK) bestehen hierzu Bedenken. Für die gesamten vorgesehenen Gebietsentwicklungen ist die gegebene Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B45/K102 unter Zugrundelegung der bestehenden Verkehre, der infolge der Gebietsausweitung/en entstehenden Verkehre sowie der allgemeinen Verkehrszunahme für die kommenden 10-15 Jahre qualifiziert nachzuweisen und Hessen Mobil zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen.

Direkte Grundstücks-und/oder Stellplatzzufahrten sind in unmittelbarer Nähe zur freien Strecke der Kreisstraße 102 grundsätzlich zu vermeiden, um hier Schleichverkehre und Verkehrsgefährdungen für den fließenden Verkehr auszuschließen. Wir bitten hier um Festsetzung von Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) gemäß PlanzV.

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der REwS, Ausgabe 2021 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der Kreisstraße 102. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße 102 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der Kreisstraße 102 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Die außerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs im Bebauungsplan in der Kreisstraße 102 nachrichtlich dargestellte Fernwasserleitung der OVAG bitten wir hier aus der Unterlage herauszunehmen, da eine solche Festsetzung im Bebauungsplan entbehrlich ist.

Für Leitungen, die der öffentlichen Versorgung dienen und innerhalb von klassifizierten Straßengrundstücken liegen, hat das Versorgungsunternehmen vor Leitungsverlegung die Erlaubnis der zuständigen Straßenbaubehörde einzuholen und es ist ein entsprechender Straßenbenutzungsvertrag (Mustervertrag 1987) zwischen dem Versorgungsunternehmen und der Straßenbaubehörde abzuschließen bzw. für bestehende Leitungen besteht ein entsprechender Gestattungsvertrag. Hierin sind die gegenseitigen Rechte und Pflichten abschließend geregelt. Darüberhinausgehende dingliche Sicherungen oder die Gewährung von weitergehenden Betretungsrechten über Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind nicht zulässig!

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 45 (Ortsumgehung Wöllstadt) und der Kreisstraße 102 ausgehenden Emissionen.

Die Gemeinde Wöllstadt hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Darüber hinaus bestehen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement straßenrechtlich, die Kreisstraße 102 und die Bundesstraße 45 (Ortsumgehung Wöllstadt) betreffend, keine planrelevanten Einwende zur vorliegenden Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Auskunft erteilt
Tel.-Durchwahl
E-Mail

Fax / PC-Fax
Zimmer-Nr.
Aktenzeichen
Sprechzeiten

60187-23-TÖB

Datum 12.09.2023

Az.:	60187-23-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) NW 25 "Ilbenstädter Straße" in Wöllstadt -
Gemarkung:	Nieder-Wöllstadt
Flur:	15
Flurstück:	34/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich Bedenken.

Die Nähe des Plangebiets zur Bundesstraße B 45 wird hier vernachlässigt, die von der Bundesstraße ausgehenden Lärm-Emissionen sind dringend zu beachten. Nachträglichen Maßnahmen wie z.B. einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf der B 45, welche für den überörtlichen Verkehr vorgesehen ist, auf Grund von Lärmschutz wird nicht zugestimmt werden. Es wird daraufhin gewiesen, dass entsprechende Maßnahmen im Vorhinein zu treffen sind. Auch ist zu prüfen, ob der Anschluss des Plangebietes über die Ilbenstädter Straße an die Bundesstraße ausreichend ist oder ob hier Maßnahmen auf Grund des höheren Verkehrsaufkommens von und zur Bundesstraße im Bereich der Einmündung der B 45 notwendig sind.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzhilfe unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

UST-IdNr.: DE112591443

2. Anregungen
Siehe oben.

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene

Ansprechpartner: [REDACTED]

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: [REDACTED]

Gegen die Planungen bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche.

Folgende Auflagen und Hinweise sind in die textliche Festsetzung aufzunehmen:

In weiten Teilen des Plangebietes dehnen sich nach Ausweis der Magnetometerprospektion von 2023 zahlreiche Anomalien aus, die zum Teil als Bodendenkmäler zu deuten sind. In der Zusammenschau mit Lesefunden ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Vor Erschließung des Plangebietes sind die Bodendenkmäler durch eine Ausgrabung zu dokumentieren. Der Umfang und die Ausführung der Arbeiten werden durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen sowie der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises festgelegt; die Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

Des Weiteren sind folgende allgemeine Hinweise in die Textliche Festsetzung zu übernehmen:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.
3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, erhält eine Kopie.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die Inhalte des Vorentwurfes zum Bebauungsplan NW 25 – „Ilbenstädter Straße“ bestehen seitens der von uns natur- und artenschutzfachlich zu vertretenden Belange zum derzeitigen Kenntnisstand keine grundlegenden Bedenken.

Wir bitten im weiteren Planungsverlauf um Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Punkte:

Die unter 4.11.1 getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht werden begrüßt. Im Hinblick auf die Vorgaben des § 35 HeNatG sollten diese Festsetzungen wie folgt konkretisiert werden: Zur Verringerung der Umweltbelastung für Mensch und Tier, zum Artenschutz (insb. nachtaktive Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß §§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG und §§ 39 und 41a BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB folgende technische Vorkehrungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Es wird dringend empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen; im Falle gewerblicher Nutzung dient die genehmigte Betriebszeit als Orientierung.

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
- In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².
- In Gewerbe- und Industriegebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 100

cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 5 cd/m².

- Bevorzugt sind helle Straßenbeläge (mit reflektierenden Elementen) zu wählen, um die natürliche Reflektion des Mondlichts zu verbessern und damit eine geringere künstliche Belichtung zu benötigen.

Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht gestattet sind darüber hinaus Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z. B. Videowände, Skybeamer etc.). Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation. Bei flächiger Anstrahlung ist die Beleuchtung stets so anzubringen, dass das Licht von oben nach unten abstrahlt, um unnötige Lichtstreuung zu verhindern.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Die dabei gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeleuchtungen sollten nicht maßgeblich überschritten werden.

Unter Nr. 4.12 auf Seite 20 der Begründung wird eine Dachbegrünung für geeignete Dachflächen festgesetzt. Dies wird grundlegenden begrüßt. Hier wäre eine Erweiterung um die Dachflächen von Garagen und Carports wünschenswert. Weiter sollte bei der Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung aus regenerativen Quellen die Möglichkeit eines Solar-Gründaches geprüft werden.

Unter Punkt 7.4 der Begründung wird die Erforderlichkeit eines eigenständigen Bodengutachtens beschrieben. Diese ist als ergänzender Fachbeitrag zum LBP beziehungsweise der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Hier sind die Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert darzustellen und zu bewerten. Die Bewertung erfolgt dabei nach der Arbeitshilfe des HLNUG zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden.

Öffentliche Grünflächen sollten mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden. Dies gilt insbesondere für Straßenbegleitgrün, Parkrasen und ähnliches. Durch die Verwendung von Wildsaatgut ist eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten, als mit herkömmlichem Zuchtsortensaatgut. Neben den günstigen Wirkungen für Wildbienen, Vögel und viele andere Arten ergibt sich auch ein optisch ansprechender Aspekt. Pflanzenbestände aus Wildsaaten sind zudem resistenter gegen Witterungseinflüsse wie z. B. extreme Trockenheit.

Wir regen an die zu errichtenden Gebäude – unabhängig von den Ergebnissen der ausstehenden artenschutzrechtlichen Prüfung – mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Diese Arten leiden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Zu der vorgelegten Vorentwurfsplanung nehmen wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange wie folgt Stellung:

Allgemeines

In den Planunterlagen wird u.E. der Bedarf an der Entwicklung eines neuen Wohngebietes nicht ausreichend dargestellt. Allein das Interesse einer Entwicklungsgesellschaft reicht u.E. nicht als Begründung zur Inanspruchnahme hochwertigster Böden aus. Der Erhalt gesunder und ertragsfähiger Böden mit den vielfältigen Funktionen für die menschliche Versorgung und als Lebensraum muss sehr hoch gewichtet werden. Diesbezüglich ist eine nachvollziehbare Darstellung des Bedarfs notwendig.

Wasser-, Heilquellenschutzgebiete

Der in den Unterlagen angegebene Oberhessische Heilquellenschutzbezirk wurde zwischenzeitlich vom Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben (VO vom 22.06.2023, StAnz. 31/2023 S. 1017).

Entwässerung

Die Entwässerungsplanung ist in der derzeitigen Planversion noch sehr unkonkret und nicht abschließend prüffähig. Offensichtlich soll aber das anfallende Niederschlagswasser in einer Rückhalteinlage gesammelt und dann gedrosselt abgeleitet werden. Wir weisen diesbezüglich darauf hin, dass die Bemessungsansätze frühzeitig mit unserer Behörde abzustimmen sind. Die Einleitung des Wassers in ein Gewässer bedarf auf jeden Fall einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch unsere Behörde. In diesem Zusammenhang vermissen wir, dass bei der Entwässerungsplanung nicht andere Ansätze gewählt werden. Auch aufgrund der durch den Klimawandel verursachten Herausforderungen sollte Wasser weitgehend dezentral aufgefangen, zurückgehalten und verwertet werden. Aus unserer Sicht würde es sich anbieten das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet über offene Gräben und Mulden abzuleiten und so in der Menge zu reduzieren. Die Anlage von Wasserflächen im Plangebiet hat zudem positive klimatische Auswirkungen.

Bodenschutz

Durch die geplante Bebauung werden hochwertigste Böden in Anspruch genommen und dauerhaft in Ihrer Funktion zerstört.

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem BBodSchG ist es ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Flächen auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionsbewertung des HLNUG (BFD5L) ergibt für die zu beanspruchenden Flächen die Stufe „hoch“ – „sehr hoch“, was dem Hauptziel des Bodenschutzes widerspricht. Gleiches gilt für die perspektivisch geplanten Wohngebietserweiterungen, welche dem Funktionserfüllungsgrad Stufe „sehr hoch“ zugeordnet sind.

Aus diesem Grund wird die Planung von uns als sehr kritisch eingestuft.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: [REDACTED]

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Der größte Teil des geplanten Baugebietes ist bereits im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als "Gemischte Baufläche, geplant" ausgewiesen. Zusätzlich ist die angrenzende nordöstliche Fläche auch schon als Wohngebietserweiterungsfläche (WA 3) vorgesehen. Dies lehnen wir aus landwirtschaftlicher Sicht ab, da es sich um hervorragend geeignete Ackerflächen mit einer Ackerzahl bis 90 handelt.

Bedenken

Aus diesem Grund haben wir Bedenken zu der Abgrenzung des geplanten Baugebietes. Das jetzige geplante Baugebiet sollte mit einer geraden Linie zum angrenzenden Acker enden und nicht in das, nach dem RegFNP ausgewiesenen "Vorranggebiet für Landwirtschaft", hineinragen. Das betrifft die Flurstücke 37/1 tlw., 34/2 tlw., 33/4 tlw.

Anregung

Da insgesamt für das geplante Wohnbaugebiet 6,2 ha hervorragend geeignete Ackerflächen verloren gehen, sollten für ggf. geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. In der Begründung des Bebauungsplans ist mehrfach von der Firma BPD Immobilienentwicklung GmbH als Vorhabenträger die Rede. Wir bitten daher zu überprüfen, ob es sich bei dem vorliegenden Fall nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt.
2. Für das Gebiet WA 2 ist mit 0,3h eine geringere Abstandsfläche als nach HBO vorgeschrieben festgesetzt worden. In der Begründung ist unter Punkt 4.4 ausgeführt, dass sich diese Festsetzung nur auf die Seiten der geplanten Gebäude bezieht. Es ist allerdings nicht ausgeführt, welche Seiten gemeint sind. Sofern die Abstände der Gebäude untereinander reduziert werden, sind sowohl Ausführungen zur Gefahrenabwehr (Brandschutz) zu machen wie auch zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es drängt sich der Eindruck auf, dass wirtschaftliche Gesichtspunkte im Vordergrund stehen.
3. Im Plan ist eine Fläche als Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt worden. Wie sich die beabsichtigte Maßnahme auf dieser Fläche gestalten soll, ist aber nicht festgesetzt (Pkt. 4.11.2).
4. Inwieweit die sich aus dem Planfeststellungsverfahren für die S 6 ergebenden Anforderungen in dem Bebauungsplan umgesetzt wurden, ist nicht nachvollziehbar (Schall- u. Erschütterungsschutz, Rettungs- und Transportwege etc.).
5. Unter Punkt 5.1 ist ausgeführt, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie städtebaulich-gestalterisch nicht wirksam werden ("... da diese in der Regel nur flach auf den Dächern aufbauen und keine wesentlichen negativen Einflüsse auf das Ortsbild ausüben".) Da in dem Plangebiet im Schwerpunkt mit zulässigen Flachdächern zu rechnen ist, werden die Solaranlagen aus Gründen einer optimalen Energieausbeute i.d.R. aufgeständert werden und wirken somit sehr wohl in das Ortsbild.

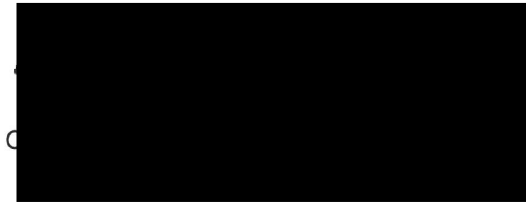
6. Wir gehen davon aus, dass die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen noch eindeutig mit oberem und unterem Bezugspunkt definiert wird. Wir empfehlen vor dem Hintergrund von Staffelgeschossen die Festsetzungen von Höhen über N.N.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: 

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

01.08.2023

07.09.2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Wöllstadt
Bebauungsplan NW 25 „Ilbenstädter Straße“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Umfeld des Plangebiets **ist eine römische villa rustica sowie eine eisenzeitliche Fundstelle** bekannt. Eine kürzlich erfolgte geomagnetische Prospektion weist zahlreiche Anomalien aus, die vermutlich als Bodendenkmäler zu identifizieren sind. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Vor der Erschließung des Plangebiets sind die Bodendenkmäler durch eine Ausgrabung zu dokumentieren. Art und Umfang der Grabungen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie und/oder der Kreisarchäologie des Wetteraukreises abzustimmen. Gemäß § 18 (5) HDSchG sind die Kosten vom Planbetreiber zu tragen.

Des Weiteren sind folgende Hinweise in die textliche Festsetzung zu übernehmen:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird.

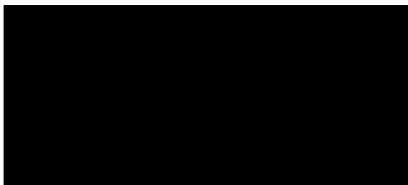
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind**.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bezirksarchäologie

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Wöllstadt
Paul-Hallmann-Straße 3
61206 Wöllstadt

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/38-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/1296126**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 03.08.2023
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum: 15.09.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Wöllstadt
Bebauungsplanentwurf „NW25, Ilbenstädter Straße“
Stellungnahme gemäß § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros vom 03.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet mit ca. 200 Wohneinheiten zu schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 6,2 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt zum größten Teil innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ sowie im Randbereich eines „Vorranggebiets für die Landwirtschaft“.

Zudem wird die Fläche von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert sowie einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, jeweils in einem Gebiet von knapp 2 ha, überlagert.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine grundlegenden Bedenken. Es sollte jedoch eine eindeutigere Befassung mit dem Thema der Dichtevorgaben aus Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 erfolgen. Einerseits wird beschrieben, dass die Dichtewerte des ländlichen Siedlungstyps angesetzt werden obwohl eine S-Bahn-Haltestelle vorhanden ist. Auf der anderen Seite wird unter „Verkehrliche Erschließung und Anbindung“ beschrieben, dass die Anbindung des Plangebiets nach Frankfurt und Friedberg über den S-Bahn-Halt geschehen soll. Klargestellt werden sollten im weiteren Verfahren die Punkte:

- Liegt das Plangebiet im Einzugsbereich eines S-Bahn-Halts? Falls ja ist auch der entsprechende Dichtewert anzusetzen.
- Trifft einer der unter Z3.1.1-9 aufgeführten Ausnahmetatbestände auf das Plangebiet zu, so dass die ggf. vorliegende Unterschreitung der Dichtewerte hierdurch begründet werden kann?

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine **qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung** und ein **ausreichender Schutz des Grundwassers**.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz

Das Oberhessische Heilquellenschutzgebiet wurde zum 1.8.23 aufgehoben.

Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014)

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Bebauungsplan „Ilbenstädter Straße“ im Ortsteil Nieder-Wöllstadt der Gemeinde Wöllstadt keine Bedenken.

3. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

In den Unterlagen zum Bebauungsplan werden keine Aussagen zu schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten getroffen. Ob Nachforschung diesbezüglich angestellt wurden, lässt sich nicht sagen.

Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.

Nach eigens erfolgter Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen war zum Stichtag 08.08.2023 für das Grundstück kein Eintrag festzustellen. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

b. Vorsorgender Bodenschutz

In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan werden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ausreichend dargestellt und berücksichtigt.

4. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Aus Sicht des Dezernates 42.2 bestehen gegen den Bebauungsplan „Ilbenstädter Straße“ im Ortsteil Nieder-Wöllstadt der Gemeinde Wöllstadt keine Bedenken.

5. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm (nördlich und nordöstlich des Plangebietes B45) und den Schienenverkehrslärm (westlich und nordwestlich des Plangebietes) die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung, in der erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden, notwendig ist.

Ohne die in der Begründung genannte Schallimmissionsprognose „Begründung(6).pdf, Kap. 4.11.2 Seite 21 und kap. 11. Seite 31“ kann eine vollständige Prüfung nicht durchgeführt werden. Der Straßenverkehrslärm (nördlich und nordöstlich des Plangebietes B45) sollte in der Prognose mitberücksichtigt werden.

Außerdem werden für den anliegenden Betrieb nordöstlich/nordwestlich des Plangebietes neue Immissionsorte, die mit einem Richtwert von 55 dB(A) für die Tageszeit und 40 dB(A) für die Nachtzeit festgesetzt sind (WA), entstehen.

Durch die Wohnnutzungen (geplantes Vorhaben) kann daher das umliegende Gewerbebetrieb in seinem Betrieb und zukünftigen Entwicklungen eingeschränkt werden.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt,

Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: kornabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. 

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

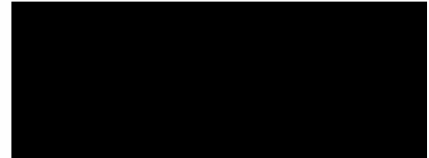
Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Frau Donges/Herr Bode
Ihre Nachricht: 01.08.2023
Unser Zeichen: Kn



11. September 2023

**Wöllstadt 2/23/Bp
Bebauungsplan "NW "25, Ilbenstädter Straße" in Nieder-Wöllstadt,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange inhaltlich keine Bedenken. Formal wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Der Bebauungsplan weicht mit seiner Festsetzung „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 6,2 ha) vom RPS/RegFNP 2010 ab, in dem dieser Bereich als „gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 4,5 ha), „Grünfläche Friedhof“ (ca. 1,1 ha) und „Vorranggebiet Landwirtschaft“ (ca. 0,5 ha), teilweise überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“ dargestellt ist.

Damit der Bebauungsplan als entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der RegFNP-Darstellung erforderlich. Für die in Anspruch genommene Grünfläche und die Teilflächen im Vorranggebiet für Landwirtschaft ist darüber hinaus ein entsprechender Flächenausgleich zu erbringen. Dieser Flächenausgleich ist unter Beachtung der Flächenausgleichs-Richtlinie zu beantragen, die diesem Schreiben zu Ihrer Information beigelegt ist.

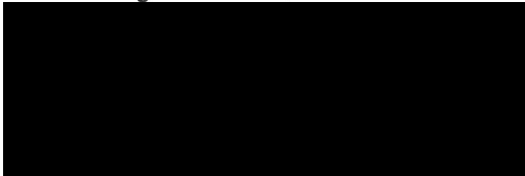
Das Änderungsverfahren kann im Parallelverfahren erfolgen. Es ist ein Beschluss der Gemeindevertretung sowohl für die Änderung als auch für den Flächenausgleich bzw. ggfs. die Ausnahme hiervon erforderlich. Der eigentliche Antrag auf RegFNP-Änderung kann formlos mit Unterschrift des Bürgermeisters gestellt werden. Der frühestmögliche Termin für die Einleitung des Änderungsverfahrens ist Anfang nächsten Jahres, wenn alle Unterlagen bis ca. Mitte November hier vorliegen.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur

Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Anlagen:

Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung

Flächenausgleichsrichtlinie

Formblatt zum Flächenausgleich

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan "NW "25, Ilbenstädter Straße" in Nieder-Wöllstadt, Wohnbaufläche, geplant'



Erstellt am 17.08.2023, Programmversion 39 2.2.1

Kommune/Ortsteil: Wöllstadt/Nieder-Wöllstadt
Realnutzung (Stand 2021): 7000 V+E allg., 8110 Ackerland
Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, geplant
Flur: 15, 1
Größe der Planfläche: 4,1 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Gemischte Baufläche, Bestand, Vorranggebiet für Landwirtschaft, Gemischte Baufläche, geplant, Friedhof
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben



Befliegung Hessen (HLNUG 2021)

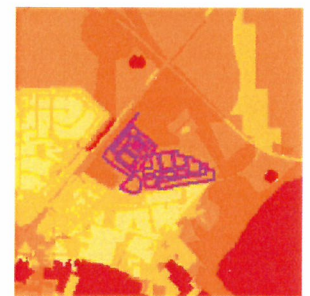
Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs- Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	8,3
Wirkzone	0	1,6



Raumwiderstand

0 Konflikte (unerheblich)
1 bis 2 Konflikte (erheblich)
3 bis 4 Konflikte (erheblich)
5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
= 9 Konflikte (sehr erheblich)
Restriktion (sehr erheblich)

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte bzw. 0,5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Emittierende Grossbetriebe	..300 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Gasfernleitungen	..300 m	Vogelzugrastplaetze	..300 m
Freileitungsabstand LEP	0 m	Artenvorkommen	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	0 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	FFHGebiete	1000 m
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Elektromagnetische Felder	0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Windvorranggebiete	1000 m	Naturdenkmale	..300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Laerschutzbereich	0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Siedlungsbeschraenkung LEP	0 m	Massnahmenraeume Voegel	..300 m
Fluglaerm	0 m	Biotope	..300 m
Strassenverkehrslaerm	0 m	.	
Schienenverkehrslaerm	0 m	.	
Industrielaerm	0 m	.	
Ruhige Gebiete	..100 m	.	
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	0 m	Kaltlufthaushalt	0 m
Grundwasserzustand	0 m	Bioklima	0 m
Pot Grundwasserneubildung	0 m	Starkregen	0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	0 m	Luftbelastung	0 m
Pot Ueberschwemmflaechen	0 m	.	
Trinkwasserschutzgebiete	0 m	.	
Gewaesserszustand	..100 m	.	
Quellen	..100 m	.	
FliessStillgewaesser	..100 m	.	
Ueberschwemmungsgebiete	0 m	.	
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..300 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..300 m
Hangrutschungsgefaehrung	..100 m	Wald	..300 m
Neuversiegelung	0 m	Naturpark	0 m
Extremstandorte	..100 m	Bedeutsame Landschaften	0 m
Archivboeden	..100 m	Unzerschnittene Raeume	0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Freizeiteinrichtungen	..300 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	.	
Geologische Besonderheiten	..100 m	.	
Rohstoffe	0 m	.	
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	
Bodendenkmale	..100 m	.	
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	
Baudenkmale	..100 m	.	
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Wirkzone (1000): Betroffener Flächenanteil < 1%
Wetterau

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%
Grünland Extensivierung (abgeschlossen)

(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%
Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)

Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%
Habitatfläche des Biotopverbunds

Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%
Feldhamster

Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (4,1 ha)
LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 65-69 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): ≥ 75 dB(A)

Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 34% (1,4 ha)
LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-06 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-06 Uhr): 45-49 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-06 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-06 Uhr): 55-59 dB(A)

Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 12%
Parkplatz, Mischbebauung, Kreisstraße, Innerörtl. Straße, Verkehrsgrün

Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 7%
Industrie u. Gewerbe, Str. in Werksgelände, Bundesstraße, Schienenfläche, Handel und Dienstl., V+E allg., Landw. Hof

Sonstige bedeutsame Biotope

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 1%
Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)

Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 6%
Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)

Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 85% (3,4 ha)
Feldhamsterpopulationsraum (Kernvorkommen, letzter Nachweis 2022)
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 56%
Feldhamsterpopulationsraum (Kernvorkommen, letzter Nachweis 2022)



Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (4,1 ha)

Versiegelungsgrad < 10 %

Archivböden und seltene Böden

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **4%**

Paläoböden und reliktsche Böden (Parabraunerde-Tschernosem aus Löss)

Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (4,1 ha)

Böden mit hoher bis sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Pararendzina aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Humusparabraunerde aus Löss)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **54%**

Böden mit hoher bis sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde-Tschernosem aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol, im tieferen Untergrund vergleyt, aus Kolluvialschluff aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Humusparabraunerde aus Löss), Böden mit hoher bis sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Pararendzina aus Löss)

Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (4,1 ha)

Qualitative Schutzzone I (HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk)

Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (4,1 ha)

schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (4,1 ha)

kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je m·s)

Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **6%** (0,2 ha)

hohe Starkregengefährdung

Bedeutende unzerschnittene Räume

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (4,1 ha)

2477,9 ha unzerschnittener Freiraum

Bodendenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **7%**

Römische Siedlung

Baudenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **6%**

Historische Grabmäler auf dem christlichen Friedhof von 1878

Kulturhistorische Landschaftselemente

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **2%**

Landwehrrelikt nordwestl. Ilbenstadt (Niddatal)



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung, Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, Überschwemmungsrisiko)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste

für Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Bedeutende unzerschnittene Räume, Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Bodendenkmäler, Kulturhistorische Landschaftselemente, Baudenkmäler, Archivböden und seltene Böden, Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop, Sonstige bedeutsame Biotop, Rechtsverbindliche

Kompensationsflächen Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)