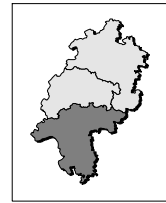


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 97.2
22.01.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 26.02.2021 (HPA)	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------

**Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: „Gewerbegebiet Am Kalkofen“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die beiliegende Planung (Beschluss Nr. IV-239 i.V. mit Drucksachen-Nr. IV-2020-66) wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

18. Januar 2021

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 16. Dezember 2020 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

10. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Bockenheim

Gebiet: "Südlich Rödelheimer Landstraße"

Beschluss Nr. IV-235 mit Drucksache Nr. IV-2020-62

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteile Steinheim und Großbauheim

Gebiet A: "Gewerbegebiet Darmstädter Straße"

Gebiet B: "Ehem. Großbauheim-Kaserne - östlicher Teil"

Beschluss Nr. IV-236 mit Drucksache Nr. IV-2020-64

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Stierstadt

Gebiet: "Neumühle"

Beschluss Nr. IV-237 mit Drucksache Nr. IV-2020-63

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rüsselsheim**, Stadtteil Königstädten
Gebiet: "Nahversorgung Königstädten"
Beschluss Nr. IV-238 mit Drucksache Nr. IV-2020-65

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"
Beschluss Nr. IV-239 mit Drucksache Nr. IV-2020-66

Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis über die Abschlüsse der Planänderungen vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

- Beschluss Nr. IV-235 mit DS Nr. IV-2020-62
- Beschluss Nr. IV-236 mit DS Nr. IV-2020-64
- Beschluss Nr. IV-237 mit DS Nr. IV-2020-63
- Beschluss Nr. IV-238 mit DS Nr. IV-2020-65
- Beschluss Nr. IV-239 mit DS Nr. IV-2020-66



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. IV-239

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 16.12.2020

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-165 des Regionalvorstandes vom 15.08.2019
Beschluss Nr. IV-162 der Verbandskammer vom 18.09.2019 zu DS IV-2019-37
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-200 des Regionalvorstandes vom 23.01.2020
Beschluss Nr. IV-193 der Verbandskammer vom 04.03.2020 zu DS IV-2020-8
(Auslegungsbeschluss)
Vorlage des Regionalvorstandes vom 19.11.2020, Drucksache Nr. IV-2020-66

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2020-66

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-165 des Regionalvorstandes vom 15.08.2019
Beschluss Nr. IV-162 der Verbandskammer vom 18.09.2019 zu DS IV-2019-37
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-200 des Regionalvorstandes vom 23.01.2020
Beschluss Nr. IV-193 der Verbandskammer vom 04.03.2020 zu DS IV-2020-8
(Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
- die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 19.11.2020

Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann
Schriftführerin

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 31.08.2020 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 36/20 bekannt gemacht. Sie fand vom 08.09.2020 bis 07.10.2020 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.2020 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Wöllstadt hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen), Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr
Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptverwaltung
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Wetteraukreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
STRABAG, Property and Facility Services GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz

Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig
Wasserverband NIDDA

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials
zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Forstamt Nidda, Hessen-Forst
HLB Basis AG der Hessischen Landesbahn GmbH
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen
Rechts
ovag Netz AG
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

BUND Ortsverband Wöllstadt
Deutscher Wetterdienst
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Kreis- und Regionalentwicklung, Archäologische
Denkmalpflege / Kultur
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.

3) Es wurde eine Stellungnahme einer Privatperson abgegeben

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden,
dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regio-
nalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

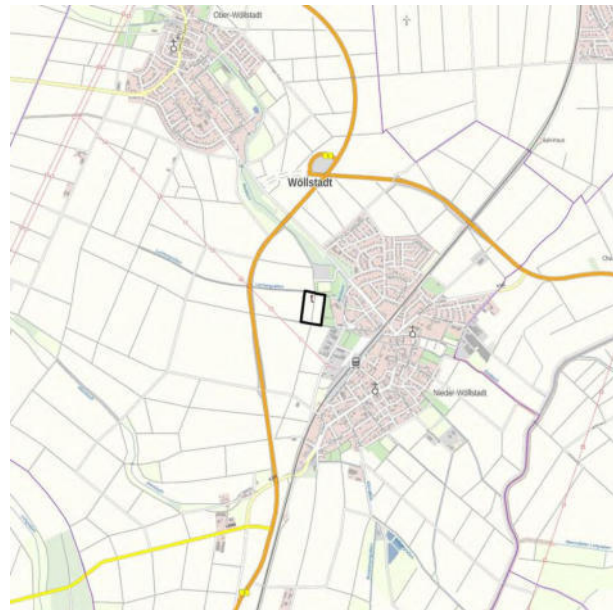
Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010




2. Änderung Gemeinde Wöllstadt Ortsteil Nieder-Wöllstadt Gebiet: Gewerbegebiet Am Kalkofen

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

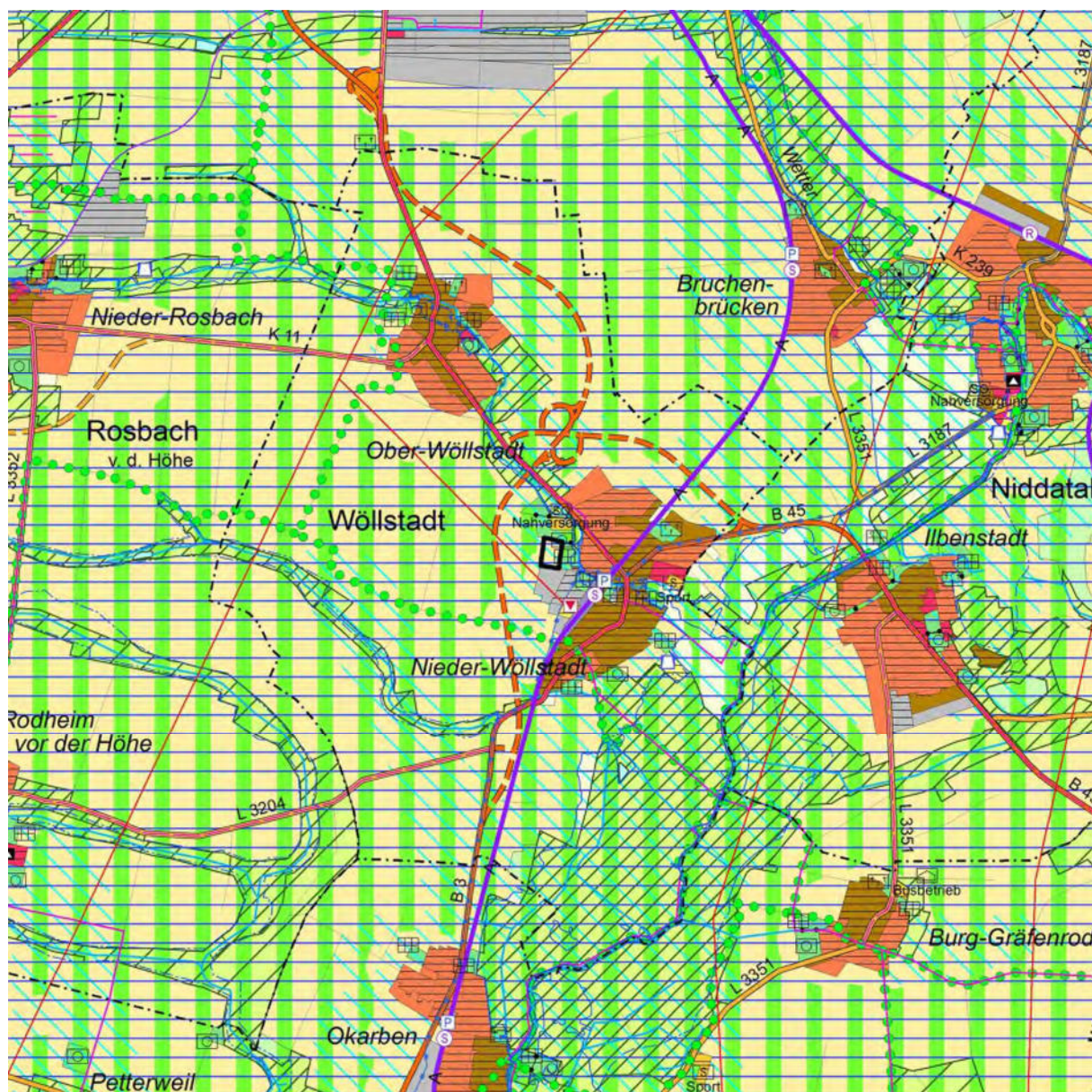
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	18.09.2019
Frühzeitige Beteiligung:	08.10.2019 bis 06.11.2019
Auslegungsbeschluss:	04.03.2020
Öffentliche Auslegung:	08.09.2020 bis 07.10.2020
Abschließender Beschluss:	16.12.2020
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Ausweisung einer neuen gewerbliche Baufläche im Ortsteil Nieder-Wöllstadt, um u.a. die Nachfrage ortsansässiger Betriebe nach Erweiterungsmöglichkeiten zu befriedigen. Lückenschluß zum bereits als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich westlich des S-Bahn-Haltes Nieder-Wöllstadt. Eigene Erschließung von Norden, um eine Verkehrsbelastung der umliegenden Wohngebiete zu vermeiden.
Flächenausgleich	Ausnahme
Gebietsgröße	ca. 2,8 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	24.09.2018
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan NW 19 „Am Kalkofen“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Verkehr Artenschutz

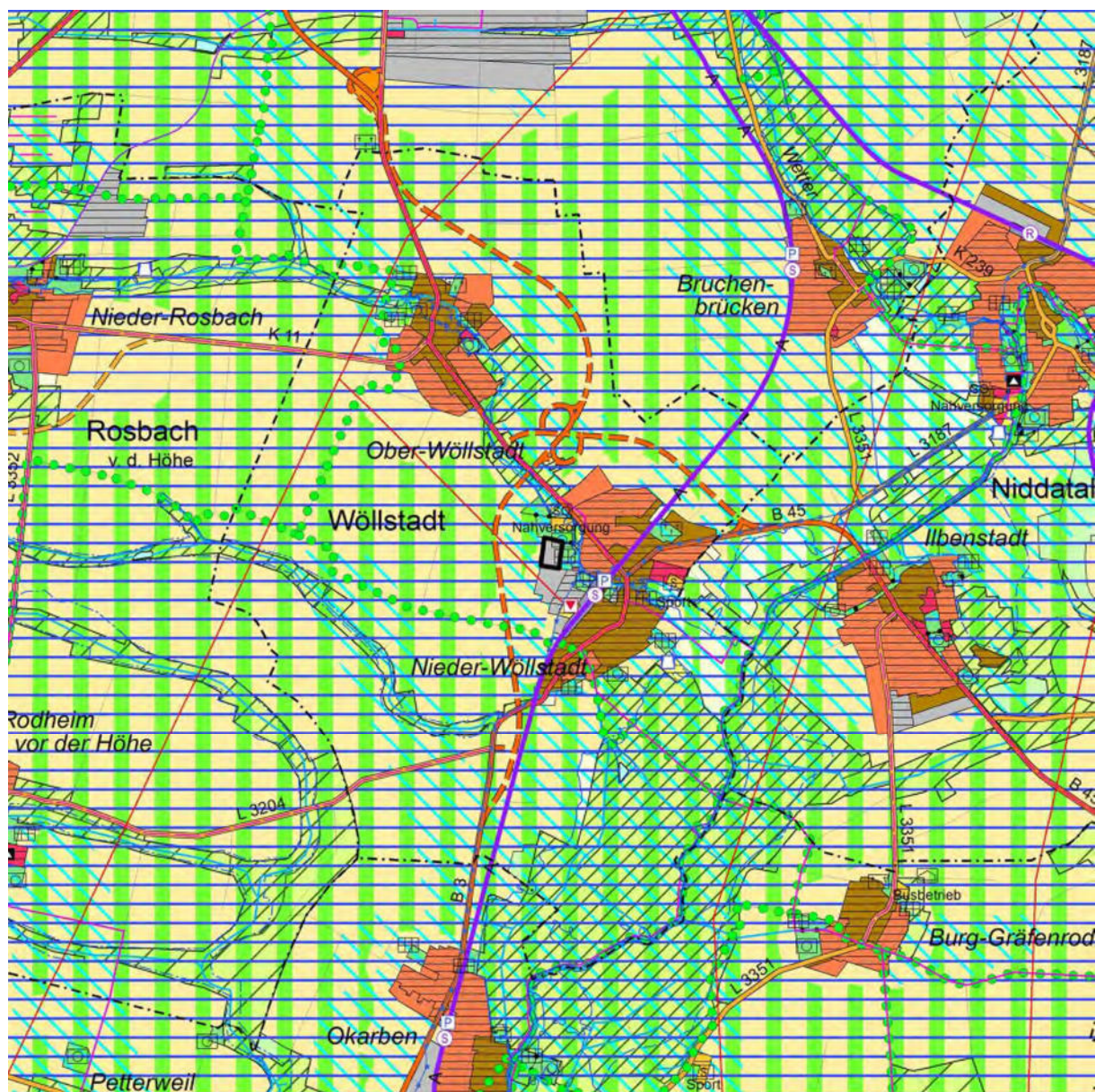
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

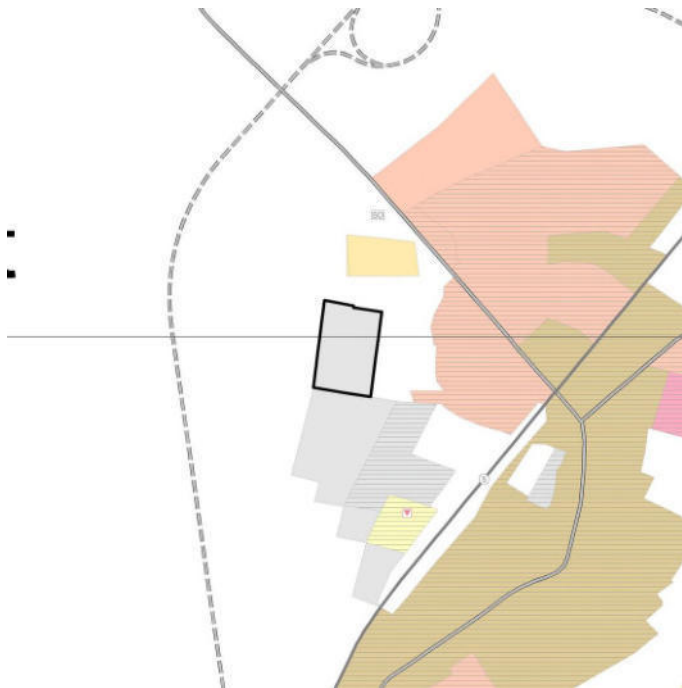
Maßstab: 1 : 50 000

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (teilweise) (ca. 2,8 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



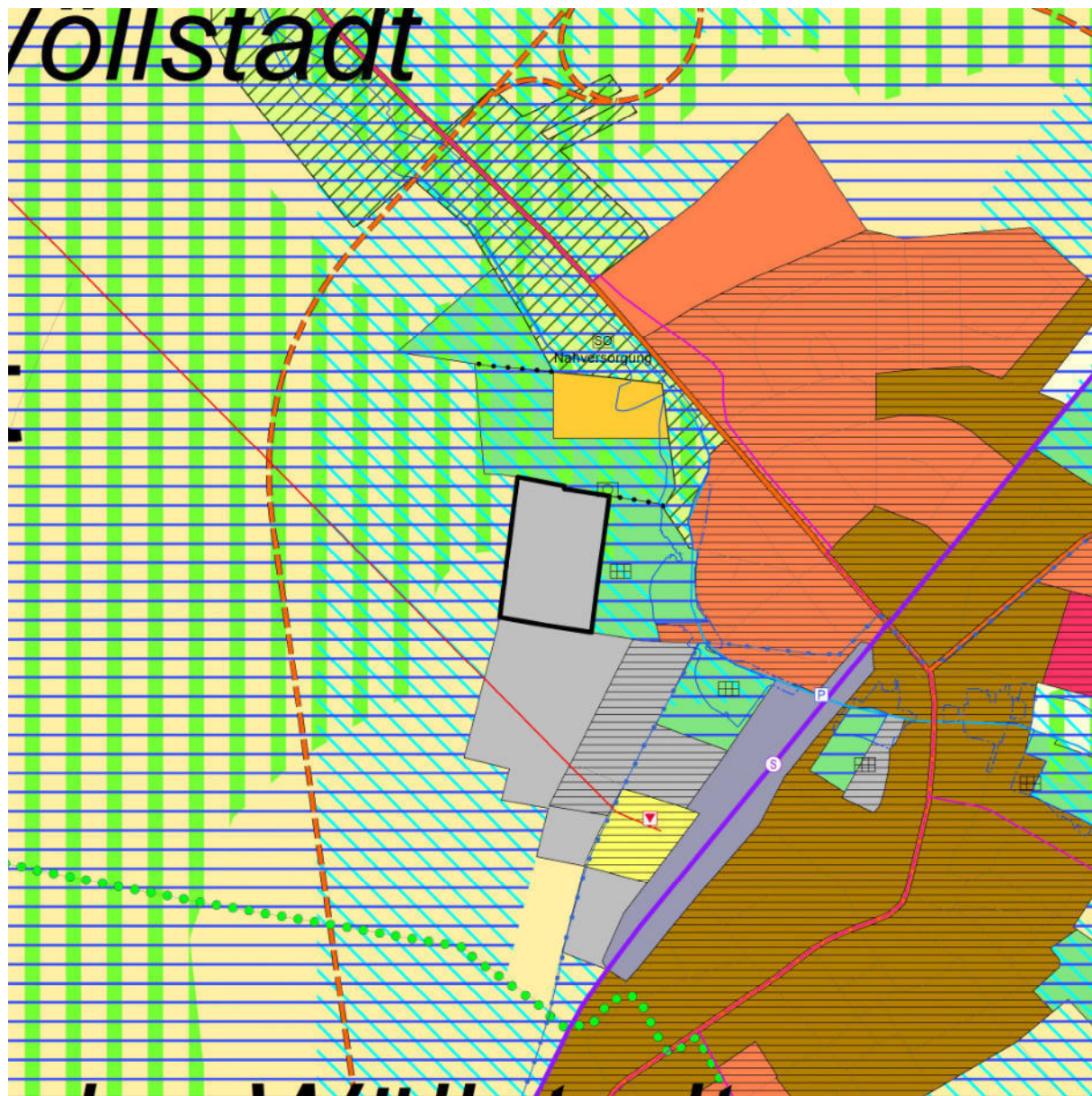
Luftbild (Stand 2017)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15,14 PlanzV

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honseilbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Es liegt im Westen des Wöllstädter Ortsteiles Nieder-Wöllstadt und besteht aus überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Wiese) sowie einem gehölzbestandenen Gartengrundstück im Nordosten. Ein unbefestigter Feldweg durchzieht das Gebiet von Nord nach Süd.

Als nördliche Grenze verläuft der von Gehölzen begleitete Lachegraben, weiter nördlich folgen ein Sportplatz und der neu gebaute Nahversorger-Markt. Im Osten und Süden begrenzen Feldwege das Änderungsgebiet, an die sich weiter östlich Klein- bzw. Freizeitgärten, eine eingezäunte Obstbaumanlage und Wohnhäuser an der Ringstraße anschließen. Im Süden und Westen befinden sich Ackerflächen.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Gemeinde mit Schreiben vom 01.03.2019 gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.09.2018 beantragt.

Die Gemeinde Wöllstadt möchte gewerbliche Bauflächen entwickeln, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können.

Seit der Eröffnung der Ortsumfahrung hat Wöllstadt auch als Gewerbebestandort an Attraktivität gewonnen. Hinzu kommt, dass als Folge der Errichtung des Nahversorgermarktes am Sportplatz eine bisher nicht gegebene Möglichkeit der Anbindung des Gewerbegebietes an die Friedberger Straße und weiter an die Bundesstraße 3 entstanden ist. Hier kann der Ziel- und Quellverkehr entlanggeführt werden ohne schutzwürdige Wohngebiete zu beanspruchen. Diese Straßenverbindung ließe sich zwar aus der übergeordneten Planung entwickeln, wäre aber unwirtschaftlich, da sie auf ca. 300 m Länge anbaufrei verlaufen würde.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (teilweise) (ca. 2,8 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

Vorranggebiet für Landwirtschaft

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Vorranggebiet Regionaler Grünzug

In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Den Belangen der Landwirtschaft einschließlich des Erwerbsgartenbaus sowie der Forstwirtschaft soll Rechnung getragen werden.

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet weicht zwar von dieser Zielsetzung ab, liegt aber mit einer Größe von ca. 2,8 ha unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt an die Friedberger Straße, über die der Ziel- und Quellverkehr direkt auf die Ortsumfahrung Wöllstadt geführt werden kann. Durch

die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die neue Umfahrung wurden die unzureichenden Verkehrsverhältnisse in den Ortsdurchfahrten von Ober-/Nieder-Wöllstadt nachhaltig verbessert. Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Daraus geht hervor, dass die Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte Friedberger Straße/Rosbacher Straße sowie Friedberger Straße/Am Lachengraben ausreicht, um das geschätzte zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Der Verkehr kann voraussichtlich problemlos abgewickelt werden.

Das Änderungsgebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes Nieder-Wöllstadt Bahnhof der S-Bahn-Linie S6 (Friedberg (Hessen) – Bad Vilbel – Frankfurt Hbf. – Frankfurt Südbahnhof). Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mit den Buslinien Bus-FB 70 und 71 über die Haltestelle Weingärten, die in rd. 400 m Entfernung fußläufig erreichbar ist.

Im RPS/RegFNP 2010 ist entlang der Friedberger Straße eine „Überörtliche Fahrradroute“ dargestellt.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Nieder-Wöllstadt am Rand der Aue des Gänsbaches / Rosbaches. Das Gebiet wird derzeit bis auf eine im Nordosten gelegene gehölzbestandene Gartenparzelle ackerbaulich bzw. als Grünland genutzt.

Im landschaftsplanerischen Gutachten der Gemeinde Wöllstadt ist das Änderungsgebiet überwiegend als „Flächen für die Landbewirtschaftung (Acker)“ dargestellt. Ein Streifen entlang des Gewässers Lachengraben (Kennung 24852_2 lt. gewässerkundlichem Flächenverzeichnis) im Norden des Änderungsgebietes ist als "Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz dargestellt. Einen kleinen Teilbereich dieser Fläche nimmt dabei ein "Kleingarten, Grabeland" ein. Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Gebietes verlaufen jeweils Fließgewässer mit den zugehörigen "Uferbereichen außerhalb der Ortslagen nach § 12 (1) und (2) HWG". An der Südgrenze befindet sich im Uferbereich noch eine Kennzeichnung für eine "linienhafte Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme, Vorschläge des Planungsträgers und Übernahme aus Planentwürfen".

Für Uferbereiche (hier: Lachengraben) setzt das Hessische Wassergesetz (HWG) in § 12 auch weiterhin einen Gewässerrandstreifen fest. Im Außenbereich beträgt dessen Breite 10 Meter.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die Gemeinde Wöllstadt möchte gewerbliche Bauflächen entwickeln, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können. Mit der Eröffnung der Ortsumgehung und dem Bau des Nahversorgers am Sportplatz wurde die Möglichkeit geschaffen, die gewerblichen Bauflächen zu erschließen und eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete zu vermeiden.

Im Änderungsbereich befindet sich der Bebauungsplan „NW 19 – Am Kalkofen“ im Verfahren. Städtebauliche Konzeption und planerische Ziele sowie Zwecke des vorliegenden Änderungsverfahrens und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans stehen im Einklang. Eine sachgerechte Prüfung der Umweltbelange im Änderungsbereich erfordert in diesem Fall Bezüge zu konkretisierenden Planaussagen in der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Prüfung der Umweltbelange erfolgt daher in weiten Teilen durch die Gemeinde Wöllstadt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde

geprüft, ob Alternativen für den gewählten Standort bestehen. Da in Wöllstadt keine Gewerbebrachen oder Konversionsflächen verfügbar sind, und das Plangebiet in direkter Verbindung mit den weiter südlich gelegenen Flächen steht, ist dieser Standort für eine Erweiterung des Angebotes der Gemeinde Wöllstadt an geplanten gewerblichen Bauflächen geeignet. Durch die Planung gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verbreiteten Prozesses. Im Zusammenhang damit ist ein Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch eine Zunahme der Flächen-Produktivität festzustellen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten gewerblichen Entwicklung in Kauf genommen.

Die für das Wasserschutzgebiet „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“ geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung sind bei der Umsetzung des Planvorhabens einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch die Planung gehen klimawirksame Flächen verloren, wodurch es zu geringfügigen Veränderungen des Kleinklimas kommt. Diese sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Frischluftversorgung von Nieder-Wöllstadt jedoch nicht relevant. Durch die gute Einsehbarkeit und Dimension des Vorhabens ist mit einer Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Die durch die Planung zu erwartenden sehr erheblichen Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Fläche, Grundwasser, Kleinklima, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung (siehe Punkt B 2.3) weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Flächenausgleich:

Von einem Flächenausgleich gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich wird in diesem Fall aus besonderen städtebaulichen Gründen abgesehen. Die Gemeinde Wöllstadt hat mit Antrag vom 05.04.2019 nach einem Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2019 drei mögliche Rücknahmeflächen für im RPS/RegFNP 2010 dargestellte gewerbliche Bauflächen, geplant angeboten. Damit würde der Flächenausgleich bis auf eine Restfläche von 0,65 ha weitgehend erfüllt. Die Gemeinde hat für diese Restdifferenz auch das Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich ausgefüllt und weist nach, dass keine weiteren Rückgabepotenziale für 0,65 ha bestehen. Im Rahmen der Vorabstimmung für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen ist absehbar, dass diese Flächen erneut für die weitere Siedlungs- und Gewerbeentwicklung der Gemeinde angemeldet werden, weshalb hier von einer pro forma Anwendung der Flächenausgleichsrichtlinie abgesehen wird.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Wöllstadt möchte gewerbliche Bauflächen entwickeln, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können.

Seit der Eröffnung der Ortsumfahrung hat Wöllstadt auch als Gewerbebestandort an Attraktivität gewonnen. Hinzu kommt, dass als Folge der Errichtung des Nahversorgermarktes am Sportplatz eine bisher nicht gegebene Möglichkeit der Anbindung des Gewerbegebietes an die Friedberger Straße und weiter an die Bundesstraße 3 entstanden ist. Hier kann der Ziel- und Quellverkehr entlanggeführt werden ohne schutzwürdige Wohngebiete zu beanspruchen. Diese Straßenverbindung ließe sich zwar aus der übergeordneten Planung entwickeln, wäre aber unwirtschaftlich, da sie auf ca. 300 m Länge anbaufrei verlaufen würde. Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorranggebiet Regionaler Grünzug (teilweise) (ca. 2,8 ha) in "gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
(§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Abschließender Beschluss

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage innerhalb der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088),
Verordnung vom 07.02.1929

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Fläche besteht fast vollständig aus naturnahen unversiegelten Böden (Versiegelungsgrad unter 10%)
- Bodenart Humusparabraunerden aus mächtigem Löss im westlichen Teil der Fläche, Kolluvisole aus lössbürtigen Abschwemm Massen entlang der Bachauen im nördlichen und östlichen Teil
- sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50)
- Standort mit hohem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes Nitratfiltervermögen, z.B. Lössböden)
- Ackerzahlen zwischen 70 und 80
- Böden mit hoher Erosionsgefährdung bei potenzieller Ackernutzung
- hinsichtlich Baugrundeignung als hinreichend tragfähiger Boden eingeschätzt
- sehr geringe bis geringe Hangrutschungsgefährdung
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

Wasser

- am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft das Fließgewässer Lachengraben
- Lage im Wasserschutzgebiet (Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks, Verordnung vom 07.02.1929)
- überwiegend sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, nur im Auenbereich (nördlicher Teil des Plangebietes) hohe Verschmutzungsempfindlichkeit (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)

Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)
- hohe Wärmebelastung > 22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- keine Schutzgebiete vorhanden
- potenziell wertvolle Biotop (Gehölzbestände im Gartengrundstück und entlang des Lachengrabens)
- Ein faunistisch-naturschutzfachlicher Fachbeitrag wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erstellt. Die erforderlichen Begehungen fanden im Jahr 2019 (März bis August) statt.

Abschließender Beschluss

- potenzielles Feldhamsterhabitat, Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population. Hamster wurden im Plangebiet aktuell nicht nachgewiesen, ein Vorkommen ist jedoch nicht auszuschließen.
- Vorliegen geeigneter Habitats für Vorkommen europäischer Vogelarten (gebüschbrütende Vögel in den uferbegleitenden Gehölzen sowie Offenlandarten wie z.B. Feldlerche in den Ackerflächen)
- Nachweis von insgesamt 51 Vogelarten im Bereich des Bebauungsplanes, davon 15 Brutvögel
- Vorkommen im Umfeld des Plangebietes: Goldammer, Rebhuhn, Feldsperling, Girlitz, Stieglitz, Grauschnäpper, Wacholderdrossel; Feldlerche und Bluthänfling südlich des Plangebietes
- Davon besonders geschützt (Rote-Liste-Arten und schlechter Erhaltungszustand): Rebhuhn, Bluthänfling
- Darüber hinaus: Feldlerche, Goldammer Feldsperling
- Hinweise auf andere potenziell relevante Arten, z.B. Zauneidechsen, ergeben sich laut dem faunistisch-naturschutzfachlichen Fachbeitrag nicht. Für Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Reptilien, Amphibien, Kleinsäuger (u.a. Fledermäuse, Haselmäuse) bestehen lt. Gutachter keine geeigneten Habitatstrukturen im Bereich des Bebauungsplanes.

Landschaft

- Landschaftsraum Wetterau
- Lage in einem bedeutenden unzerschnittenen Raum (unzerschnitten durch Bebauung und klassifizierte Straßen gem. RegFNP; ≥ 6 km² im Ballungsraum und ≥ 9 km² im Ordnungs- und ländlichen Raum)
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Naherholung und der privaten Nutzung des wohnungsfernen Gartens
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an attraktiven Freiflächen

Mensch und seine Gesundheit

- Lage im Bereich elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung ≤ 110 KV

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld liegen nicht vor
- Stromleitung (≤ 110 kV) überquert das Plangebiet von Süden kommend entlang des Feldweges und zweigt ungefähr auf der Hälfte der Strecke nach Nordwesten ab

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung der Planfläche.

Auswirkungen der Planänderung

Das Vorhaben hat eine hohe kumulative Gesamtwirkung auf die Umwelt, da mehr als sechs Umweltbelange gleichzeitig erheblich beeinträchtigt werden. Es weist 7 gleichzeitig großflächig betroffene Umwelthemen auf. (Konflikt-Index $\geq 6,0$).

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grün- und Freiflächengestaltung folgende sehr erhebliche Auswirkungen zu erwarten:

Abschließender Beschluss

- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG und BauGB dar.

- Zu dem Lachegraben wird gemäß Bebauungsplan ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Die Gestaltung der erforderlichen Verrohrung eines Teilstückes des Lachegrabens sowie des geplanten Regenrückhaltebeckens wird mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- mögliche Grundwasserverschmutzung
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, WHG und BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Nieder-Wöllstadt nicht relevant sind
- Die Realisierung der geplanten Bebauung wird sich gemäß der Aussagen im Bebauungsplan nur lokal auf die örtliche Klimasituation auswirken, weil die Planfläche keine besondere Funktion zur Weiterleitung von Kalt- oder Frischluft besitzt
- Gemäß der Aussagen im Bebauungsplan sind durch die Bebauung voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zu erwarten und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu befürchten
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Verlust von Biotopen - insbesondere Gehölzbestände - sowie Offenland-Lebensräumen sowie Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für dort vorkommende Arten, wovon evtl. auch naturschutzfachlich relevante und/oder streng geschützte Arten betroffen sein könnten, z.B. Feldlerche, Rebhuhn, Feldhamster, Goldammer Feldsperling, Bluthänfling
- Die auf der nachfolgenden Planungsebene notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können laut Aussage des Bebauungsplanes in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BNatSchG dar.

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Störung der aktuell bestehenden Blickbeziehungen zwischen der offenen Landschaft und dem Ortsrand von Nieder-Wöllstadt durch bis zu 14 m hohe Gebäude
- Verlust von Teilen eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes
- Zerschneidung sowie Emissionsbelastung des für die Erholung genutzten Freiraums
- Erhöhung der Belastung des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm
- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt überwiegend für die Naherholung erhalten.

- Eine mögliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Bebauungsplan nicht zu erwarten, da die Verkehrserschließung nicht durch die bestehenden Wohngebiete abgewickelt wird
- Belastung der Nutzer durch elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung >= 110 KV südlich des Plangebietes

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und des BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan über eine Verrechnung mit Ökokontopunkten vorgesehen.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietenetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. Minimierung der Erschließungsflächen)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen

- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße ist die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannt Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Errichtung ausreichender Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Vom Gewässer "Lachegraben" ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachau und des Ufergehölzsaums zu erwarten sind.
- Bezüglich der erforderlichen Verrohrung eines Teilstückes des Lachegrabens ist auf Ebene des Bebauungsplanes eine Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde vorgesehen.
- Der aus dem Netz nicht gedeckte Löschwasserbedarf ist über objektbezogene Maßnahmen sicherzustellen

Abschließender Beschluss

- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Aufwertung des Lachengrabens durch Anpflanzung von Schwarzerlen
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- ökologische bzw. artenschutzrechtliche Baubegleitung
- Bauzeitenregelung für Brutvögel bzw. Attraktivitätsminderung in der Brutphase
- Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen
- CEF-Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes: Anlage und dauerhafte Sicherstellung von Blühflächen/-streifen von min. 4.000 m² in min. zwei Teilflächen (Rebhuhn und Feldlerche); Anlage eines gestuften Gehölzstreifens mit Sukzessionszone von min. 10m Breite (Offenlandarten, insbesondere Bluthänfling und Goldammer); Nistkästen für Feldsperlinge in den Bäumen am Lachegraben; Schaffung der strukturellen Voraussetzungen für rechnerisch zwei Sommerbaue für den Feldhamster (erntefreie Getreidestreifen oder Mutterzelle von jeweils min. 1.600 m²)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- farbliche Gestaltung der Gebäude
- Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wird im Bebauungsplan auf das Erfordernis hingewiesen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Einhaltung von entsprechenden Schutzabständen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (Hochspannungsleitung)

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Wöllstadt verfügt in keinem der beiden Ortsteile über Flächenreserven, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen. Gewerbebrachen oder militärische Konversionsflächen sind nicht vorhanden.

In Verbindung mit der Entwicklung der weiter südlich gelegenen geplanten gewerblichen Bauflächen ist die Erweiterung um die im Plangebiet liegenden Flächen eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung, um weitere Gewerbeflächen für interessierte Betriebe in Wöllstadt zur Verfügung zu stellen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde Wöllstadt möchte gewerbliche Bauflächen entwickeln, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können.

Mit der Eröffnung der Ortsumgehung und dem Bau des Nahversorgers am Sportplatz wurde die Möglichkeit geschaffen, die gewerblichen Bauflächen ohne Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebiete zu erschließen.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind sehr erhebliche Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ggfs. CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 7 verwendet.

Verwendete Unterlagen

- [1] Bebauungsplan NW 19 "Am Kalkofen" der Gemeinde Wöllstadt, OT Nieder-Wöllstadt
Begründung und Umweltbericht
Planungsbüro Holger Fischer, Linden
Stand Januar 2020
- [2] Landschaftsplanerisches Gutachten der Gemeinde Wöllstadt im Planungsverband
Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
06.04.2006
- [3] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes
FrankfurtRheinMain
abgerufen am 22.03.2019
- [4] Luftbild 2019
- [5] Bodenviewer Hessen der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und
Geologie (HLNUG)
- [6] Faunistisch-naturschutzfachlicher Fachbeitrag und Artenschutzprüfung
Planungsbüro Gall, Butzbach
Stand Dezember 2019
- [7] Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan NW 19 "Am Kalkofen" in Wöllstadt
Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden
Stand November 2019

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat

WOELL_002_B-02426

Dokument vom: 01.10.2020
Dokument-Nr.: S-06398

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

1. Die Gemeinde Wöllstadt betreibt derzeit auf der Gemarkung Nieder-Wöllstadt das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan NW 19 „Am Kalkofen“ sowie das Baulandumlegungsverfahren. Zur näheren Erläuterung fügen wir einen Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungsbüro Wittig + Kirchner in der Anlage 1 bei. Das in dieser Karte noch als Flst. Nr. 34 auf Flur 12 dargestellte Grundstück unserer Mandantschaft ist zwischenzeitlich in die Teilstücke 34/1 und 34/2 von dem vorgenannten Vermessungsbüro aufgeteilt worden.

Der in Ausarbeitung der Gemeinde befindliche Bebauungsplan NW 19 „Am Kalkofen“ beansprucht über die im RegFNP bereits dargestellte gewerbliche Baufläche hinaus weitere ca. 2,8 ha, wovon mindestens 2,4 ha landwirtschaftliche Vorrangfläche darstellen. Das Änderungsgebiet liegt im Westen von Nieder-Wöllstadt, als nördliche Grenze verläuft der von Gehölzen begleitete Lachegraben. Das Änderungsgebiet betrifft auch Teile von den im Betreff genannten Flächen unserer Mandantschaft, die landwirtschaftlich genutzt sind und Teile eines landwirtschaftlichen Betriebes darstellen. Unsere Mandantschaft hat bereits mit Anwaltschriftsätzen vom 12.03.2019 und 11.02.2020 Einwendungen gegen das Planungs- und Umlegungsvorhaben der Gemeinde Wöllstadt, Bebauungsplan Nr. NW 19 „Am Kalkofen“ erhoben — vorgenannte Schriftsätze in den Anlagen 2 und 3 mit den im Schriftsatz vom 12.03.2019 genannten Anlagen 1 und 2.

2. Unsere Mandantschaft wendet sich gegen die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionale Flächennutzungsplan 2010 für das Gewerbegebiet „Am Kalkofen“, da mit diesem eine weitere Fläche von ca. 2,8 ha für die Ausweisung von Gewerbegebiet in Anspruch genommen werden sollen, wobei der größte Teil dieser Fläche als landwirtschaftliche Vorrangfläche im Regionalplan ausgewiesen ist. Überdies werden mit dieser beabsichtigten Änderung auch Flächen unserer Mandantschaft betroffen. Wir verweisen in vollem Umfange auf unsere Ausführungen in unseren vorgenannten Schriftsätzen vom 12.03.2019 und 11.02.2020 und machen uns die dortigen Ausführungen auch für das derzeit laufende 2. Änderungsverfahren des Regionalplans Südhessen — Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in vollem Umfange zu eigen.

Diese lauten:

- aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöllstadt hat in ihrer Sitzung vom 24.09.2018 die Aufstellung des BP NW 19 „Am Kalkofen“ beschlossen. Planziel des BP ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Anschluss an die vorhandene Bebauung westlich entlang der Straße „Am Kalkofen“ bis auf Höhe des Sportplatzes. Die Aufstellung des BP erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Zu dem Vorentwurf des BP und der zugehörigen Begründung sowie dem Umweltbericht nehmen wir namens unserer Mandantschaft wie folgt Stellung:

Das geplante Bauvorhaben der Gemeinde gliedert sich in zwei Abschnitte. Im 1. Abschnitt ist das Grundstück unserer Mandantschaft „In den Mäusäcker“, Flur 12, Flst. Nr. 23/11 mit 15.654 m² betroffen. Im 2. Abschnitt werden von einer Gesamtfläche von 41.914 m² durch das Planungsvorhaben 11.722 m² betroffen, insgesamt also ca. 27.000 m² (1. und 2. Abschnitt).

Unsere Mandantschaft erhebt gegen das Planungsvorhaben folgende Einwendungen:

1. Die vorgenannten landwirtschaftlichen Flächen sind Teil eines ruhenden landwirtschaftlichen Betriebes, der über mehr als 5,5 ha landwirtschaftliche Eigenflächen verfügt. Diese Flächen sind durchaus geeignet für die Eigenbewirtschaftung als landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Sie sind derzeit verpachtet an den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb Best GbR, bestehend aus den Gesellschaftern Peter und Maximilian Best, Nieder-Wöllstadt. Die Planung berücksichtigt landwirtschaftliche Belange nicht, insbesondere werden eventuelle Ersatzlandfragen nicht erörtert und lediglich darauf hingewiesen, dass genügend landwirtschaftliche Ersatzflächen zur Verfügung stehen, was in dieser Allgemeinheit aber nicht zutrifft. Es wird ergänzend auf die Schwierigkeiten der Ersatzlandgestellung im Zuge des noch immer nicht abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahrens im Zusammenhang mit dem Bau der Umgehungsstraßen B 3 / B 45 hingewiesen.

2. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist auch zu beanstanden, dass das arrondierte Grundstück Flur 12, Flst. Nr. 34 mit einer Gesamtgröße von 41.914 m² durch den Flächenentzug von 11.722 m² in unvertretbarer Weise zerschnitten und das verbleibende Restgrundstück in seiner Bewirtschaftung stark beeinträchtigt wird.

3. Weitere Einwendungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans sowie des Umweltberichts:

a) Im Zusammenhang mit den Darstellungen der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (vgl. Umweltbericht, S. 24) wird wiederholt darauf hingewiesen, dass es sich bei den Ackerflächen um einen potentiellen Lebensraum für Feldlerche und Feldhamster handelt, weshalb diesen Flächen eine erhöhte naturschutzfachliche Wertigkeit zuzusprechen ist. Da aber bei den Begehungen im Dezember 2108/ Januar 2019 eine Artenaufnahme nur bedingt möglich gewesen sei, wird von der Planungsseite vorgeschlagen, zur Bewertung der faunistischen Bedeutung des Plangebiets eine Erfassung der Vögel und Feldhamster sowie die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages noch durchzuführen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist aber im Rahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Dies ist im vorliegenden Falle hinsichtlich der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Fauna aber offensichtlich gar nicht möglich, weil erst noch entsprechende Erhebungen durchzuführen sind, um überhaupt eine Bewertung des Eingriffs vornehmen zu können. Damit ist die Beteiligung der Öffentlichkeit in diesem Punkt jedenfalls unvollständig.

b) Die vorläufige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (S. 21) geht von einem verbleibenden Defizit von 724.681 Punkten aus. Abgesehen davon, dass keine Aussage dazu getroffen wird, wie dieses Defizit kompensiert werden soll, bestehen erhebliche Zweifel an der Ermittlung des Defizits. Tatsächlich dürfte es höher ausfallen. Denn es ist offensichtlich, dass — wohl als Folge des Baues der Ortsumfahrung im Zuge der B 3 und B 45 im August 2017- auf den angrenzenden Ackerflächen sog. „Lerchenfenster“ als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Luftbilder (Quelle: Google-Earth) — Anlagen 1 und 2 — belegen dies auch für Flächen, die vom künftigen Bebauungsplan erfasst sind. Diese bereits im Zuge anderweitiger Planungsmaßnahmen angeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden nun aber durch die beabsichtigte Versiegelung wieder zerstört. Dieser Gesichtspunkt ist in der vorläufigen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erfasst.

c) Es wird festgestellt, dass sich die Planung negativ auf die bestehenden Kaltluftentstehungsgebiete auswirkt und auch der Bau des Gewerbegebiets zu einer Barriere des Luftstroms führt, wodurch weniger Kalt- bzw. Frischluft in die Ortslage transportiert werden kann (Umweltbericht, S. 9). Dies könne aber — so die Einschätzung des Verfassers des Umweltberichts — durch eine mögliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs innerhalb der Ortslage ausgeglichen werden. Hierbei geht die Planung davon aus, dass (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, S. 3/18) seit der Freigabe der Ortsumfahrung im Zuge der Bundesstraße B 3 und B 45 eine direkte Anbindung an die Friedberger Straße und die Ortsumfahrung möglich ist, so dass nun der Ziel- und Quellverkehr zum Gewerbegebiet über die Ortsumfahrung geführt werden kann, ohne dass schutzwürdige Gebiete und Streckenabschnitte durchfahren werden müssen. Betrachtet man sich die großräumliche Lage (s. anliegendes Luftbild, DIN-A-3- Format), so erscheint aber fraglich, ob es der von Süden (B 3) kommende Zielverkehr zum Gewerbegebiet tatsächlich auf sich nimmt, über den erheblichen Umweg und die Anbindung B 3/8 45 von Norden her in das Gewerbegebiet einzufahren, noch dazu über eine völlig unzulängliche Zufahrt mitten durch das neu entstandene Sportplatzgebiet (Linienführung im anliegenden Luftbild — DIN A3 — rot markiert —Anlage 2—). Es erscheint vielmehr naheliegend, dass dieser Zielverkehr die B 3 am südlichen Ortsrand verlässt, auf die alte B 3 abfährt und weiterhin durch innerörtliche Gebiete den Weg zur Straße „Am Kalkofen“ sucht (Luftbild, rot gestrichelte Linie —Anlage 2—). Da die Ortsumfahrung seit mehr als einem Jahr in Betrieb ist, und damit bereits jetzt eine Anfahrt des Gewerbegebiets über die Rosbacher Straße (vorher B 3/ B 45) möglich wäre, müsste durch eine entsprechende Verkehrsuntersuchung ermittelt werden, ob und wie der Ziel- und Quellverkehr zum/vom vorhandenen Gewerbegebiet diese Straßenverbindung bereits jetzt tatsächlich nutzt. Vor diesem Hintergrund erscheint die Annahme, der innerörtliche Ziel- /Querverkehr werde namhaft zurückgehen, nicht belastbar. Sollte es der Gemeinde Wöllstadt gelingen, im Zuge der Weiterführung der Planung den artenschutzrechtlichen, umweltrechtlichen und auch verkehrstechnischen Anforderungen zu entsprechen, so verbleibt immer noch — vorsorglich vorgetragen — neben der Versiegelung wertvoller landwirtschaftlicher Flächen als öffentlicher Belang die Tatsache der Entziehung von ca. 2,7 ha landwirtschaftlicher Eigenflächen, welche die Grundlage des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes unserer Mandantschaft darstellen — siehe oben II. Ziffer 1. —. Rein vorsorglich richten wir an die Gemeinde Wöllstadt die Frage, ob und in welcher Form Bereitschaft besteht, eventuelle landwirtschaftliche Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Soweit im Übrigen die Gemeinde Wöllstadt in den letzten Monaten unserer Mandantschaft Preisangebote zwecks Erwerb der Flächen im Planungsgebiet unterbreitet hat, halten wir diese nicht nur für wesentlich verfrüht und auch unzureichend, unsere Mandantschaft wendet sich in erster Linie gegen die Ausweisung ihrer Flächen — wie oben beschrieben — als Gewerbebauland, sie will diese in erster Linie erhalten wissen. Sollte es trotz aller Bedenken zu einer Baulandausweisung kommen, so ist dann, aber auch erst dann, von unserer Mandantschaft weiter zu entscheiden, ob sie den Klageweg beschreitet oder an einem Umlegungsverfahren teilnimmt und sich die Gewerbebauplätze zuteilen lässt und diese selbst vermarktet oder ob sie anderweitig disponiert.

- aus der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes:

Wir haben bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Schriftsatz vom 12.03.2019 Einwendungen gegen das Planungsvorhaben erhoben, auf diese nehmen wir zunächst Bezug. Ergänzend tragen wir Folgendes vor: 1. Wir haben bereits darauf hingewiesen, dass unserer Mandantschaft ca. 2,7 ha wertvolle landwirtschaftliche Eigentumsflächen entzogen werden. Diese Flächen befinden sich u.a. im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, d.h. die landwirtschaftliche Bodennutzung hat Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans - Planungsstand 06.01.2020 S. 11 - wird für die Begründung der Erforderlichkeit der Inanspruchnahme ausgeführt, diese liege in den Fixpunkten für die äußere verkehrliche Erschließung und in der Notwendigkeit, diese wirtschaftlich darzustellen. Dies trifft in dieser Form nicht zu. Abgesehen davon wird dem Einwand unserer Mandantschaft nicht Rechnung getragen, dass das arrondierte Grundstück Flur 12 Flst-Nr. 34 mit einer Gesamtgröße von 41.914 m² durch den Flächenentzug von 11.722 m² in unvertretbarer Weise zerschnitten

und das verbleibende Restgrundstück in seiner Bewirtschaftung stark beeinträchtigt wird. Die Zusicherung der Gemeinde, dem bewirtschaftenden Landwirt werde unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungszyklen rechtzeitig vor Beginn der Erschließung ein Angebot für Tauschflächen vergleichbarer Qualität in den beiden Gemarkungen der Gemeinde Wöllstadt unterbreitet, ist aus mehreren Gründen angreifbar: Es genügt nicht, wenn in völlig unbestimmter Form Ersatzflächen in Aussicht gestellt werden, derartige Absichten können nicht Gegenstand einer ordnungsgemäßen konkreten Abwägung sein. Dass hier nicht nur ein arrondiertes großes Grundstück zerschnitten, sondern auch in die Substanz eines landwirtschaftlichen Betriebes eingegriffen wird, haben wir bereits dargestellt. Ergänzend verweisen wir auf unsere Ausführungen im Baulandumlegungsverfahren „Am Kalkofen“ in der Anhörungsverhandlung gemäß § 47 Bau GB vom 11.11.2019, wo wir — siehe Protokoll - über diese Anhörungsverhandlung vom 11.11.2019 - unter Bezugnahme auf unseren bisherigen Schriftsatz im Bebauungsplanaufstellungsverfahren ausdrücklich darauf hingewiesen haben, dass ein Sohn unserer Mandantin Elke Wegner sich zur Zeit im Studium der Landwirtschaft mit dem Ziel Diplomlandwirt befindet. Abgesehen davon stellt die Gemeinde offenbar nur Tauschflächen für den „bewirtschaftenden Landwirt“ in Aussicht, dies ist derzeit die Pächterin der Flächen, die Best GbR. Dabei bleibt der Ersatzanspruch unserer Mandantschaft als Eigentümerin der von der Planung betroffenen Flächen fehlerhafterweise unberücksichtigt.

2. Der Umweltbericht — Planstand 06.01.2020 — nimmt — aaO S. 28 ff — eine Zusammenfassung der Angaben vor. Den Ackerflächen wird ein potentieller Lebensraum für Feldlerche und Feldhamster, somit eine erhöhte naturschutzrechtliche Wertigkeit zugesprochen — aaO S. 29 - . Dabei wird für das ca. 7,4 ha große Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand von Nieder-Wöllstadt eine Reihe von möglichen Beeinträchtigungen aufgeführt , die vom Verlust oder dem Funktionsverlust von geschützten Lebensstätten über ein erhöhtes Tötungsrisiko von Vögeln bis hin zu populationswirksamen Störungen reichen.

Dabei werden schlagwortartig Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen genannt, so z. B. ein umfassendes Maßnahmenbündel mit dem Ziel der Extensivierung ackerbaulicher Nutzungen u. a.. Diese Maßnahmen sind, insbesondere was die Feldlerche und den Feldhamster angeht, im vorliegenden Falle nicht geeignet, den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu entsprechen. Die Artenschutzprüfung, auf welche der Umweltbericht Bezug nimmt, lässt hier wesentliche Fragen offen. Auch wird dort das Problem nicht abgehandelt, dass auf den angrenzenden Ackerflächen bereits „Lerchenfenster“ als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden als Folge der Errichtung der Ortsumfahrung im Zuge der B 3 und B 45 im August 2017. Es bleibt offen, wie dieser „doppelten Vertreibung“ planerisch wirksam entgegengetreten werden kann. Eine ähnliche Problematik besteht im Falle der Vertreibung der Feldhamster — siehe Artenschutzprüfung S. 20 - Soweit im Übrigen bezüglich der Umsetzung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen auf die Regelung in städtebaulichen Verträgen Bezug genommen wird — aaO S. 29- so genügt ein solcher Hinweis mit Sicherheit nicht, abgesehen davon, dass unsere Mandantschaft mit ihren Einwendungen insoweit beschnitten wird, als ihr derzeit der konkrete Inhalt derartiger städtebaulicher Verträge nicht bekannt ist. Darüber tröstet die Tatsache nicht hinweg, dass zum Zeitpunkt des Sitzungsbeschlusses bereits klar sein muss, welche Ausgleichsmaßnahmen auf welchen Flächen durchgeführt werden, da ansonsten eine ordnungsgemäße Abwägung der Naturschutzbelange in der Regel nicht möglich ist — vgl. hierzu Reidt in Battis /Krautzbberger /Löhn Bau GB 14. Auflage 2019 § 1 I Rdz 48 - .

3. Was den Eingriff in die Landschaft angeht, wird im Umweltbericht zwar eingeräumt, dass die aktuell bestehenden Blickbeziehungen zwischen der offenen Landschaft und dem Ortsrand gestört werden - aaO S. 29 -, es wird aber unzutreffender Weise behauptet, die Erweiterung des Gewerbegebietes füge sich optisch an den Bestand an. Dies kann bei einer Zulassung von bis zu 16,0 m hohen Gebäuden mit Fug und Recht nicht behauptet werden.

4. Was den Schutz der Gesundheit und der Bevölkerung angeht, so wird im Umweltbericht aaO S. 30 - zwar eingeräumt, dass für die Besitzer der angrenzenden Kleingärten aufgrund steigender Immissionen eine „gewisse Beeinträchtigung“ eintrete, jedoch werde der Erholungsbereich durch den Bau nach Westen verlagert und somit die Durchlässigkeit für die Bevölkerung gewährleistet bleiben. Damit ist u. a. dem Einwand des RP Darmstadt in seiner Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nicht entsprochen, dem Lärmschutz Rechnung zu tragen.

5. Auch die Vermeidung der unstreitig eintretenden weiteren Bodenversiegelung und deren eventuellen Ausgleich ist planerisch ungenügend bewältigt. Für die negativen Auswirkungen der Planung auf die bestehenden Kaltluftentstehungsgebiete - siehe bereits unsere Beanstandung im Schriftsatz vom 12.03.2019, S. 3/4 - gilt dasselbe. Die damalige Vermutung des Verfassers des Umweltberichts durch eine mögliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs innerhalb der Ortslage könne ein Ausgleich der Kalt- bzw. Frischluft in der Ortslage ausgeglichen werden, trifft nicht zu, wie auch aus der Verkehrsuntersuchung - Erläuterungsbericht - vom 21.11.2019 zu entnehmen ist.

6. Unabhängig davon ist an der Verkehrsuntersuchung zu beanstanden, dass darin nicht auf den Einwand aus unserem Schriftsatz vom 22.01.2020, S. 4, eingegangen wird, dass der Zielverkehr die B 3 am südlichen Ortsrand verlässt, auf die alte B 3 abfährt und weiterhin durch innerörtliche Gebiete den Weg zur Straße „Am Kalkofen“ sucht.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die vorgebrachten Hinweise zitieren Aussagen aus den Unterlagen zum Bebauungsplan-Verfahren. Überwiegend betreffen sie nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung und sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Das vorliegende Änderungsgebiet beinhaltet die Grundstücke Flur 12, Flurstücke 34/1 (ca. 0,17 ha) und 34/2 (ca. 1,17 ha). Das darüber hinaus angesprochene Grundstück Flur 12, Flurstück 32/11 liegt außerhalb des hier behandelten Änderungsgebietes.

In der Stellungnahme werden folgende Aspekte als mangelhaft behandelt oder nicht berücksichtigt angeführt:

1. Landwirtschaftliche Belange:

Es wird angeführt, dass ein Entzug von Eigentumsflächen stattfindet und daraus wirtschaftliche Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Betriebes resultieren, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen schwierig zu bewirtschaften seien, das Angebot an Ersatzflächen sowie die Kaufpreis-Angebote mangelhaft seien, Tauschflächen ggfs. nur für den Pächter bereitgestellt würden und die Ersatzflächen nur sehr unbestimmt in Aussicht gestellt würden:

Die Abstimmung und Ausarbeitung geeigneter vertraglicher Konditionen kann nicht auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes erfolgen. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Die Bereitstellung geeigneter Tauschflächen liegt in der Zuständigkeit der Kommune Wöllstadt. Auch die Baulandumlegung ist nicht Gegenstand dieser Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes. Angesichts der wirtschaftlichen Entwicklung im Rhein-Main-Gebiet wird der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen der Vorrang eingeräumt vor den Interessen der Landwirtschaft. Landwirtschaftliche Ersatzflächen sind durch die Kommune Wöllstadt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereitzustellen.

2. Artenschutz

Es wird ein Hinweis auf den im Bebauungsplan-Vorentwurf fehlenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gegeben, dadurch sei die Beteiligung der Öffentlichkeit unvollständig, darüber hinaus werden mangelnde Eignung der CEF-Maßnahmen und fehlender städtebaulicher Vertrag zur Sicherung derselben vorgebracht:

Der faunistisch-naturschutzrechtliche Fachbeitrag mit Artenschutzprüfung wurde auf Ebene des Bebauungsplanes erstellt (Dezember 2019) und lag zur Offenlegung des Bebauungsplanes vor. Aus dem Fachbeitrag geht hervor, dass letztlich nach Umsetzung der dort beschriebenen Maßnahmen keine relevanten Beeinträchtigungen von Arten in Bezug auf § 44 (1) BNatSchG verbleiben. Eine Beurteilung der Maßnahmen und deren Eignung erfolgt durch die zuständige Naturschutzbehörde auf Ebene des Bebauungsplans.

Die Sicherung der CEF-Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag ist auf kommunaler Ebene vorzunehmen.

3. Flurbereinigungsverfahren B 3/B45

Es wird ein Defizit in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gesehen durch die Zerstörung von bereits bestehenden Ausgleichsmaßnahmen für B3/B45 und einer "doppelten Vertreibung" von Feldlerche und Feldhamster: Das Flurbereinigungsverfahren ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens. Der Ausgleich auf Bebauungsplanebene erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Wöllstadt in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde. Dieser obliegt auch die Klärung, ob bereits bestehende Ausgleichsmaßnahmen durch das Änderungsverfahren betroffen sind und ggfs. ein weiterer Ausgleich zu leisten wäre. Die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung kann nur den planerischen Rahmen vorgeben. Hierfür dient die Darstellung der "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung", in die die Kompensationsmaßnahmen gelenkt werden sollen. Etwaige Fehler im Bebauungsplanverfahren von Wöllstadt wirken sich nicht auf dieses Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplanes aus.

4. Klima

Es werden negative Auswirkungen auf die Kaltluftentstehungsgebiete angenommen durch die Bodenversiegelung und Barrierewirkung der Gebäude:

Einer Barrierewirkung kann auf Ebene des Bebauungsplanes durch entsprechende Anordnung der Gebäude reduziert werden. Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes zum vorliegenden RegFNP-Änderungsverfahren enthält bereits einen entsprechenden Hinweis. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass sich die kleinklimatischen Auswirkungen auf das Gebiet des Bebauungsplanes und das unmittelbare Umfeld beschränken. Da der RegFNP allein schon maßstabsbedingt keine Aussagen zu Größe und Ausrichtung von Gebäuden innerhalb einer Baufläche treffen kann, wird auf die Ebene des Bebauungsplanes verwiesen.

5. Kaltluftentstehung

Der Umweltbericht wird mit einer Aussage zitiert, dass "eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs innerhalb der Ortslage" zu einem Ausgleich für die verschlechterte Kaltluftzufuhr führen wird:

Eine solche Aussage ist im Umweltbericht zum vorliegenden Verfahren nicht enthalten.

6. Verkehr

Die Verkehrserschließung wird als ungenügend angesehen und erwartet, dass Ziel- u. Quellverkehr weiter durch den Ort fahren:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (Maßstab 1: 50.000). Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. NW 19 „Am Kalkofen“, Stand: November 2019, Heinz + Feier GmbH, lässt sich ableiten, dass an den bestehenden Knotenpunkten die problemlose Abwicklung des Verkehrs möglich ist. Die Verkehrserschließung auf der Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung ist somit gewährleistet.

7. Lärmschutz

Es wird eine Störanfälligkeit der Freizeitgärten östlich des geplanten Gewerbegebietes gesehen:

Hinweise zu evtl. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen enthält Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes der Änderungsunterlagen. Eine Umsetzung konkreter Lärmschutzmaßnahmen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Bauausführung vorzunehmen. Eine Betroffenheit der Gärten wird gemäß der Angaben im Bebauungsplan jedoch nicht gesehen, da es sich nicht um Kleingärten gemäß Bundeskleingartengesetz handelt und somit die entsprechenden Richtwerte nicht anzuwenden sind.

8. Bodenversiegelung:

Es wird ein ungenügender Umgang mit den Folgen der Bodenversiegelung gesehen:

Ein entsprechender Ausgleich für die Inanspruchnahme der Böden, geeignete Bodenschutzmaßnahmen und ggfs. gebietsinterne Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken hat die Gemeinde Wöllstadt dazu bewogen, die Entwicklung der im Regionalen Flächennutzungsplan bereits als "gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellten Bereiche voranzutreiben und das Änderungsgebiet ebenfalls für diese Nutzung vorzusehen

9. Landschaft:

Das Landschaftsbild wird durch ca. 16 m hohe Gebäude beeinträchtigt:

Gemäß der Aussagen im Bebauungsplan wird die maximale Höhe der Gebäude im Änderungsgebiet 14 m betragen. Die Auswirkungen können durch geeignete Eingrünung und Bepflanzung minimiert werden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

WOELL_002_B-02439

Dokument vom: 05.10.2020
Dokument-Nr.: S-06452

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die vorgesehene Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“
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.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Um eine Gefährdung von Bodendenkmälern auszuschließen, ist in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes eine entsprechende Formulierung bereits enthalten, die sich auf die textlichen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung bezieht.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Kreis- und Regionalentwicklung, Archäologische Denkmalpflege / Kultur
Gruppe: TöB**

WOELL_002_B-02440

**Dokument vom: 07.10.2020
Dokument-Nr.: S-06451**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Eva Maria Lospichl

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Die vorliegenden Planungen widersprechen den Geboten des Bundesnaturschutzgesetzes zum schonenden Umgang mit nicht vermehrbaren Naturgütern, wie dem Schutzgut Boden.

Mit den Planungen gehen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes einher, die vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Sind die Eingriffe unvermeidbar, ist ein Ausgleich zu erbringen. Im vorliegenden Verfahren wird ein möglicher Ausgleich in Form der Flächenrückgabe ausgeschlagen.

Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 13 BNatSchG

§§ 39 und 44

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.02.2020, deren Inhalte nach wie vor Gültigkeit haben.

Diese Stellungnahme wurde zur Offenlage des Bebauungsplanes abgegeben und lautet:

"FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Frau Eva Maria Lospichl

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die Inhalte des Bebauungsplanes NW 19 „Am Kalkofen“ bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises keine grundsätzlichen Bedenken. Die aus der Artenschutzprüfung resultierenden und notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind fachgerecht und im Falle der CEF-Maßnahmen vorgreiflich herzustellen. Die Ergebnisse der unter Punkt 7 im Umweltbericht aufgeführten Monitoring- und Kontrollmaßnahmen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Zur Beschlussfassung hin sind die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen rechtsverbindlich festzulegen sowie graphisch darzustellen und textlich zu erläutern. Die zur dauerhaften Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen notwendigen vertraglichen Vereinbarungen sind ebenfalls bis zum Satzungsbeschluss zu schließen und der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zur Kenntnis zu geben. Wir weisen auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

Es wird empfohlen nach Möglichkeit die Beleuchtung öffentlicher Verkehrswege, von Plätzen und Anlagen mit Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertigen Lichtquellen mit gebündelter, diffuser Strahlung festzusetzen, um den Lichtfalleneffekt für Insekten zu minimieren.

Das durch die geplanten Eingriffe entstehende Biotopwertdefizit von 1.024.901 Biotopwertpunkten soll über das Ökokonto der Gemeinde Wöllstadt ausgeglichen werden. Hierzu ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ein entsprechender Abbuchungsantrag unter Benennung der zu abzubuchenden Fläche innerhalb der zu belastenden Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu stellen."

Es ist nicht nachvollziehbar, das pro forma auf die Anwendung der Flächenausgleichsrichtlinie verzichtet werden soll. Eine derartige Handhabe ermöglicht einen weiterhin viel zu hohen Flächenverbrauch, der mit dem Ziel einer reduzierten Bodeninanspruchnahme kaum vereinbar scheint. Bei einer solchen zukünftigen Vorgehensweise werden Flächennutzungspläne und die Erarbeitung dahingehender Richtlinien obsolet.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es ist unstrittig, dass sich mit der Ausweisung des Plangebietes Konflikte und Einschränkungen für den Naturhaushalt, insbesondere den Boden, ergeben.
Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.
Von einer Rückgabe von Bauflächen im Rahmen des Flächenausgleichs und anschließender Wiederanmeldung im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP wurde seitens der Kommune bewusst Abstand genommen.
Die in der zitierten Stellungnahme vom 18.02.2020 zur Offenlage des Bebauungsplanes aufgeführten Themen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, Beleuchtungskonzept und Inanspruchnahme des Ökokontos für den Ausgleich des Biotopwertdefizites betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und sind in diesem Rahmen zu behandeln.
Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes zum vorliegenden Änderungsverfahren enthält neben möglichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen auch bereits einen Hinweis zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Kreis- und Regionalentwicklung, Archäologische Denkmalpflege / Kultur
Gruppe: TöB**

WOELL_002_B-02441

**Dokument vom: 07.10.2020
Dokument-Nr.: S-06451**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz Ansprechpartner: Frau Marion Richter

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte):

Wir verweisen auf unsere fachliche Stellungnahme zum B-Plan-Verfahren "Am Kalkofen" deren Inhalt hat auch im Rahmen des vorliegenden Verfahrens voll umfänglich Gültigkeit.

Diese Stellungnahme lautet:

"Der in der Textfestsetzung ausgewiesene Gewässerrandstreifen von 10 m dient dazu dem Gewässer eine Entwicklungsmöglichkeit zu bieten und es vor Eintrag von Stoffen jedweder Art zu schützen. Es ist deshalb darauf hin zu wirken, dass der Gewässerrandstreifen im Besitz der Kommune verbleibt um hier auch die geeigneten Bepflanzungsmaßnahmen besser steuern zu können.

Der Lachengraben ist ein untergeordnetes Gewässer mit einem großen Einzugsgebiet, sodass im Starkregenfall mit größeren Wassermengen zu rechnen ist. Die das Volumen der geplanten Regenrückhaltecken ist jeweils auf einen Basisabfluss von 10 l/s*ha zu bemessen. Entsprechend groß ist auch der Durchlass unter der Erschließungsstraße anzulegen.

Da eine Wasserdurchlässigkeit von Verkehrswegen dauerhaft weder garantiert noch kontrolliert werden kann, wäre es wünschenswert, dass auf den jeweiligen Grundstücken Rückhaltezysternen (idealerweise mit Brauchwassernutzung) anzuordnen, die über einen gewissen Zeitraum gedrosselt in die Regenwasserkanalisation entleeren.

Es wird hier ausdrücklich auf die Hochwassersituation am Rosbach hingewiesen. Um die Situation in der Ortslage Nieder Wöllstadt nicht weiter zu verschärfen ist für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet eine weiträumige Betrachtung der Zuläufe aus Fahrenbach und Rosbach durchzuführen."

Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse im Zusammenspiel mit der topografischen Lage des Planungsgebietes steht infolge der erhöhten Flächenversiegelung eine starke mengenmäßige Belastung der Entwässerungseinrichtungen in der Ortslage zu befürchten. Diese Problematik ließe sich durch Ausweisen von Rückhalteflächen oberhalb des Planungsgebietes in dem vorliegenden Fall bereits minimieren (Abflussverzögerung). Hierzu wäre jedoch die Ausweisung entsprechender Flächen erforderlich.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise aus der Stellungnahme zum Bebauungsplan beziehen sich auf die Sicherung des Gewässerrandstreifens, die Bemessung der Regenrückhalteeinrichtungen und der Drosselung der Regenwasserzufuhr in die Kanalisation und betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und in einem ggfs. erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren zu beachten.

Darüber hinaus wird die Hochwassersituation am Rosbach und die starke mengenmäßige Belastung der Entwässerungseinrichtungen in Verbindung mit einer Ausweisung von Rückhalteflächen zur Abflussverzögerung oberhalb des Planungsgebietes angesprochen. Diese Aspekte sind ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauausführung zu beachten. Die Anlage von Rückhalteflächen kann im Rahmen eines

wasserrechtlichen Verfahrens erfolgen, das jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens wäre.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Kreis- und Regionalentwicklung, Archäologische Denkmalpflege / Kultur
Gruppe: TöB

WOELL_002_B-02442

Dokument vom: 07.10.2020
Dokument-Nr.: S-06451

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Bedenken
Zu der Änderung der 2,8 ha großen Ackerfläche, die im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als ein "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen ist, zu einer "Gewerblichen Baufläche, geplant", haben wir aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Es handelt sich im Wesentlichen um zwei Ackerflächen mit einer sehr guten Nutzungseignung (AZ 78). Dabei würde der westliche Acker (insgesamt 6 ha groß) unnötig verkleinert werden. Weiter südlich (auch noch südlicher, als der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen B.-Planes "Am Kalkofen", z.B. Fl. 12, Flst. 29/1, 30/3, 30/4 u. 31/1 sowie Fl. 1, Flst. 1341-1346/1 tlw., etc.) sind noch ausreichende Flächen vorhanden, die im RegFNP bereits als "Gewerbegebiet, geplant" ausgewiesen sind.
Die zwei beplanten Ackerflächen (GE, geplant) sollten aufgrund Ihrer Nutzungseignung und Größe (ein Ackerschlag ist 6 ha groß) in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung bleiben.
Rechtsgrundlage: rechtsgültiger RegFNP 2010

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden.
Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.
Als Folge des Baues der Ortsumgehung hat sich die Verkehrssituation und die Möglichkeit der Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen im Bereich "Am Kalkofen" deutlich verbessert. Die Gemeinde sieht einen hohen Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken und möchte dieser Nachfrage durch Ausweisung zusätzlicher, über den bereits angemeldeten Rahmen hinausgehender Flächen nachkommen. Hierfür schafft der Regionale Flächennutzungsplan die planerischen Voraussetzungen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.

WOELL_002_B-02443

Gruppe: TöB

Dokument vom: 07.10.2020

Dokument-Nr.: S-06450

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme in obigem Verfahren und äußern zu obiger Planung als landwirtschaftlicher Berufsstand Bedenken:

1 Zunächst ist festzustellen, dass die Landwirtschaft in der Gemeinde Wöllstadt durch den Neubau der B 3 bereits erhebliche Eingriffe in die Agrarstruktur erlebt. Zwar wird versucht dies durch ein Flurbereinigungsverfahren abzumildern, doch bleiben massive Flächenverluste zu verzeichnen. Daher ist es mitnichten so, dass die Planungen mangels Umfang nicht in die Agrarstruktur in Wöllstadt eingreifen würden. Das Gegenteil ist der Fall.

2 Die überplanten Flächen haben im agrarstrukturellen Sinne eine hohe Wertigkeit. Die Flächen sind hochwertigster Boden mit bis zu 78 Bodenpunkten. Die Überplanung dieser Böden erscheint insbesondere nicht notwendig, da südlich noch ausreichende Flächen vorhanden sind, die im Regionalen FNP als „Geplantes Gewerbegebiet“ ausgewiesen und bereits „verschnitten“ sind, deren Bebauung aus agrarstruktureller Sicht also einen geringeren Eingriff darstellen würden. Es ist einzufordern, dass vor einer Änderung des Regionalen FNP zunächst alle zur Verfügung stehenden, bereits überplanten Flächen zu nutzen sind, ehe es zu zusätzlicher Inanspruchnahme kommt.

3. Wenn in der Begründung des Vorentwurfes mitgeteilt wird, eine gewerbliche Baufläche sei mit dem Ziel aufgegeben worden, dass das Vorranggebiet für die Landwirtschaft erweitert werden kann, muss festgestellt werden: Reine Absichtserklärungen haben keinen rechtsverbindlichen Charakter. Die beabsichtigte Erweiterung des Vorranggebiets Landwirtschaft ist konkret umzusetzen, um den landwirtschaftlichen Belangen zu genügen. Solange vorliegend keine entsprechende Planung vorgelegt wird, sehen wir die landwirtschaftlichen Belange verletzt. Auf Grund der Verletzung landwirtschaftlicher Belange erheben wir erhebliche Bedenken gegen die geplante Änderung des Regionalen FNP.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Als Folge des Baues der Ortsumgehung hat sich die Verkehrssituation und die Möglichkeit der Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen im Bereich "Am Kalkofen" deutlich verbessert. Die Gemeinde sieht einen hohen Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken und möchte dieser Nachfrage durch Ausweisung zusätzlicher, über den bereits angemeldeten Rahmen hinausgehender Flächen nachkommen.

Die Flächenverluste durch den Bau der Ortsumgehung B3/B45 sind unstrittig, jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens. Der Regionale Flächennutzungsplan schafft die planerischen Voraussetzungen. Die vorgesehene Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für eine Nutzung als gewerbliche Bauflächen und ein evtl. Angebot an Tauschflächen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit den Eigentümern zu regeln.

Das zitierte "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ist eine regionalplanerische Kategorie. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Regierungspräsidium Darmstadt. Eine Rücknahme von gewerblichen Bauflächen ist im vorliegenden Änderungsverfahren nicht vorgesehen, da von der Anwendung der Flächenausgleichsrichtlinie Abstand genommen

wurde, siehe auch Kapitel A 7 (Plangerische Abwägung, Flächenausgleich) der Begründung.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB**

WOELL_002_B-02444

**Dokument vom: 06.10.2020
Dokument-Nr.: S-06426**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Über unsere Stellungnahme vom 04.11.2019, Az.: 34b3-19-014902-BE13.01.2, die weiterhin ihre Gültigkeit behält, hinausgehend, bestehen vonseiten Hessen Mobil keine weiteren Anregungen zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder- Wöllstadt, Gebiet "Gewerbegebiet Am Kalkofen".

Text der o.g. Stellungnahme:

"Gegen die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt, Gebiet "Gewerbegebiet Am Kalkofen" bestehen aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraßen 3 und 45 betreffend keine planrelevanten Einwende. Gegen die Straßenbaulasträger der übergeordneten Straßen (Bundesstraßen 3 und 45) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt."

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Eventuell erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen vorzusehen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: BUND Ortsverband Wöllstadt Frau Weyrauch
Gruppe: TöB

WOELL_002_B-02445

Dokument vom: 05.10.2020
Dokument-Nr.: S-06425

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Erweiterung des Gewerbegebiets in NW ist verständlich, allerdings werden hierbei bislang ökologisch wichtige und weitestgehend ruhige Bereiche überbaut oder nachteilig tangiert. Besonders der Teil, der an den Lachengraben und an die Kleingärten grenzt. Hier werden zukünftig bis zu 16m hohe Gebäude (Verschattung !) und eine neue Straße mit einigem Verkehrsaufkommen (PKW, LKW) dafür sorgen, dass viele Offenlandarten (Vögel, Nager, evtl. Feldhamster) aus ihrem Lebensraum verdrängt, vielleicht auch verletzt oder getötet werden. Viele dieser Offenlandarten sind extrem/stark bedroht: Feldhamster, Rebhuhn, Bluthänfling, Goldammer, Feldlerche, u.a. Die Bebauung findet auf besten Ackerflächen statt. Das heißt, eine Reduktion auf ein Minimum ist Pflicht. Eigentlich überflüssig darauf hinzuweisen, wie wichtig die wenigen Rückzugsgebiete für Fauna und Flora speziell in der intensiv landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Wetterau sind.

Um diese Belastungen abzumildern fordern wir:

- Entlang dem Lachengraben eine 30m breite Grabenschutzzone naturnah zu erhalten, damit die kleinklimatischen Bedingungen (Kaltluftschneise) und der Lebensraum für Vögel, Käfer, etc. erhalten bleibt. Zusätzlich ist diese Zone geeignet, im Falle von Starkregen, Wasser aufzunehmen. Als Rückzugsgebiet für Feldhamster, Rebhuhn würde es die schädigenden Eingriffe zumindestens zum Teil ausgleichen.
 - Die Regenrückhaltenbecken sollten naturnah gestaltet werden. Gutes Beispiel ist der Graben Vor dem Sportplatz.
 - Eine geplante Brücke (?) über den Lachengraben sollte so konstruiert werden, dass der Durchfluss bei Hochwasser gewährleistet ist, andererseits die Grabensohle weder betoniert noch verrohrt wird und im jetzigen Zustand verbleibt.
 - Die geplante Straße ist so zu bauen, dass die Geschwindigkeit bei max. 30 km/h liegt.
 - Die Höhe der geplanten Gebäude sollten angrenzend zu den Kleingärten und den Ackerflächen nicht 10m übersteigen und zusätzlich mit Fassadengrün versehen werden. Außerdem sind die Dächer mit Pflanzen oder Photovoltaikanlagen zu versehen.
 - Fensterflächen müssen generell mit Vogelschutzglas /Vogelschutzfolien versehen werden. Der Einbau dieser Fenster muss als Auflage jedem Bauantragsteller bekannt sein und nach Fertigstellung überprüft werden.
 - Zäune sollten weitestgehend vermieden werden, der Abstand von 15cm für Igel ist überall einzuhalten.
 - Erhalt und Pflege der bestehenden Obstbäume.
 - Die geplanten CEF Maßnahmen sind mindestens ein Jahr vor Baubeginn durchzuführen und die Entwicklung mindestens 5 Jahre zu monitoren.
- (Stellungnahme um zwei Wiederholungen des oben stehenden Textes gekürzt)

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Einrichtung einer Grabenschutzzone (erweiterter Gewässerrandstreifen), die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens, die Gestaltung der Brücke über den Lachengraben, eine Geschwindigkeitsbeschränkung für die Erschließungsstraße, die Festsetzung der Gebäudehöhe mit Dachbegrünung, Verwendung von erneuerbaren Energien, Verwendung von Vogelschutzglas/-folien, die Gestaltung von Zäunen, Erhalt und Pflege von Obstbäumen sowie vertragliche Sicherung und Umsetzung der CEF-Maßnahmen und deren Monitoring können erst auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. bei Umsetzung konkreter Maßnahmen festgelegt werden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

WOELL_002_B-02446

**Dokument vom: 08.10.2020
Dokument-Nr.: S-06458**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur oben angeführten Änderungsplanung habe ich bereits mit den Schreiben zu dem Bebauungsplanvorentwurf NW „Am Kalkofen“ vom 26.02.2020 und zur 2. Änderungsplanung „Gewerbegebiet Am Kalkofen“ vom 25.11.2019 Stellung genommen. Durch das mir vorgelegte Verfahren, werden keine weiteren regionalplanerischen Belange berührt.

Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen folgendes mit:

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Bezugnehmend auf die Stellungnahme vom 25.11.2019 und 19.03.2019 sollten insbesondere die in Tabelle 8 aufgeführten CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde noch präzisiert werden. Außerdem wird es für sinnvoll gehalten, alle in Tabelle 8 aufgeführten Maßnahmen in einer Karte zu dokumentieren. Das in Tabelle 9 festgelegte Monitoring ist erforderlich um den Erfolg der Maßnahme nachzuweisen und bei Bedarf nachzusteuern. Zu weiteren naturschutzfachlichen Aspekten wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.
Die konkrete Zuordnung und vertragliche Sicherung der erforderlichen CEF-Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

WOELL_002_B-02447

**Dokument vom: 08.10.2020
Dokument-Nr.: S-06458**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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

Grundwasser

Meine Stellungnahme vom 25.11.2020 ist weiterhin gültig.

Sie lautet:

"Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Für das Dezernat 41.1 (Grundwasser) ergeht folgende Stellungnahme: Die Flächennutzungsplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten.

Die Flächennutzungsplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.

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.

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden."

Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die geplante Änderung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Gemeinde Wöllstadt im Ortsteil Nieder-Wöllstadt keine Bedenken. Für das geplante Gewerbegebiet „Kalkofen“ im Ortsteil Nieder-Wöllstadt wurden mir bereits im Februar des vergangenen Jahres baureife Planungsunterlagen vorgelegt. Hierzu habe ich mit Schreiben vom 19.03.2019 fachtechnisch Stellung genommen. Diese Stellungnahme hat auch weiterhin Gültigkeit.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Wasserrechtliche Zulassungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erwirken, so weit dies erforderlich ist. Dies betrifft auch die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung und der ausreichenden Löschwassermenge. Diese Aspekte sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Kommune zu prüfen und sicherzustellen.

Die Lage des Plangebietes im Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk ist in den Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes bereits berücksichtigt.

Die fachtechnische Stellungnahme zu den Oberflächengewässern ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

WOELL_002_B-02448

**Dokument vom: 08.10.2020
Dokument-Nr.: S-06458**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bodenschutz
Aus der Sicht des Dezernates 41.5 bestehen gegen die geplante Änderung des Regionalplanes Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Gemeinde Wöllstadt im Ortsteil Nieder-Wöllstadt keine Bedenken.
Für das geplante Gewerbegebiet „Kalkofen“ im Ortsteil Nieder-Wöllstadt wurden mir bereits im Februar 2019
baureife Planungsunterlagen vorgelegt. Hierzu habe ich mit Schreiben vom 19.03.2019 fachtechnisch Stellung
genommen. Diese Stellungnahme hat auch weiterhin Gültigkeit. Darin sind meine Bedenken in Bezug auf den
Bodenschutz zu der Planung dargestellt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen
Bauleitplanung zu beachten.
Der Umweltbericht zum Änderungsverfahren enthält im Kapitel 2.3 (Maßnahmen) Ausführungen zu Bodenschutz-
und -Kompensationsmaßnahmen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB**

WOELL_002_B-02449

**Dokument vom: 08.10.2020
Dokument-Nr.: S-06458**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)
Aus der Sicht des Lärmschutzes und dem Schutz vor elektromagnetischen Feldern bestehen gegen die geplante Änderung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Gemeinde Wöllstadt im Ortsteil Nieder-Wöllstadt keine grundsätzlichen Bedenken.
Für das o.g. Plangebiet lag bereits im Februar 2019 der Bebauungsplan-Vorentwurf NW 19 „Am Kalkofen“ vor, zu dem am 19.03.2019 eine Gesamtstellungnahme meiner Behörde abgegeben wurde. Auf die dort enthaltene Stellungnahme zum Lärmschutz und zu den Einwirkungen durch elektromagnetische Felder wird hingewiesen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

WOELL_002_B-02450

Dokument vom: 08.10.2020
Dokument-Nr.: S-06458

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:
Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;
Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;
Hinsichtlich des Altbergbaus:
- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.
Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.
Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.
Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.
Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, 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. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 1 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: PLEDOC
Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
Gruppe: TöB

WOELL_002_B-02451

Dokument vom: 23.09.2020
Dokument-Nr.: S-06382

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten, wo konkrete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und ggfs. vertragliche Regelungen bezüglich der CEF-Maßnahmen getroffen werden.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutscher Wetterdienst Abteilung Finanzen und
Service**
Gruppe: TöB

WOELL_002_B-02452

Dokument vom: 24.09.2020
Dokument-Nr.: S-06383

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

im Namen des Deutschen Wetterdienstes als Träger öffentlicher Belange bedanke ich mich für die Beteiligung an der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt Gebiet: „Gewerbegebiet Am Kalkofen“. Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.
Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.
Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.
Eine Betrachtung der klimatologischen Belange erfolgte im Umweltbericht zum Bebauungsplan für das Änderungsverfahren. Der Umweltbericht zum Änderungsverfahren enthält in den Kapiteln B 2.2 (Auswirkungen der Änderung) und B 2.3 (Maßnahmen) entsprechende Ausführungen zu den voraussichtlichen Auswirkungen auf das Klima und geeigneten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.