

Gemeindevorstand
der Gemeinde Altenstadt
Frankfurter Straße 11
63674 Altenstadt

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/17-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/658392**
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers
Zimmernummer: 3.040
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de
Datum: 16. Mai 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortslage Enzheim“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 10. April 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Altenstadt, durch eine Erweiterung des Geltungsbereichs eine zusätzliche Wohnbaufläche für den Eigenbedarf zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,03 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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



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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ sowie in einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aufgrund der sehr geringen Flächeninanspruchnahme aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

1. Aus der Sicht der Dezernate **41.2 Grundwasser, IV/F 41.2 – Oberflächengewässer, IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte** und **IV/F 42.1 Abfallwirtschaft Ost** bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken.

2. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der wei-

teren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann. In der Umweltprüfung ist das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen. Als Datengrundlagen sind (soweit vorhanden) aus dem BodenViewer (<http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>) die Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L, Rubrik „großmaßstäbig“) sowie die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen (Rubrik „Bodenschutz in der Planung“) zugrunde zu legen. Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält. Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

Bausteine Umweltbericht

Boden Ziele	Boden und Boden- funktionen Bestands- aufnahme	Boden Vorbelas- tungen	Boden zu- sammen- fassende Bewer- tung	Boden Erheb- lichkeit	Boden Auswir- kungs- prognose bei Nicht- Durch- führung Planung	Boden Auswir- kungs- prognose bei Durch- führung Planung	Boden Vermei- dung und Verminder- ung	Boden Aus- gleich	Boden Pla- nungs- alternati- ven	Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden allg. Zusammenfas- sung
----------------	--	------------------------------	---	-----------------------------	---	---	--	-------------------------	--	--	---------------------	--

Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt.

In der Begründung zum Vorentwurf wurde lediglich auf den Punkt Bodenvorbelastungen eingegangen.

Zudem sollten die im Umweltbericht ausgearbeiteten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, in der Textlichen Festsetzung mit aufgenommen werden, um diese für die zukünftigen Bauverfahren verbindlich zu stellen.

Ich möchte darauf hinweisen, dass im Umweltbericht auf Seite 8 unter Punkt 4.3 „Bodenschutzbelange“ die Aussage, dass aufgrund dessen, dass im Wesentlichen nur auf anthropogen vorbelasteten Bodenflächen baulich genutzt werden, eine nähere Betrachtung sich erübrigt, fachlich nicht korrekt ist. Zur Vermeidung einer rechtlichen Angreifbarkeit der Planung ist auch in diesem Fall eine nähere Betrachtung des Schutzgutes Bodens erforderlich.

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

Ohne weitergehende Untersuchungen bestehen gegen die vorgesehene Planung Bedenken.

Aus den Daten des Lärmviewers Hessen (laerm.hessen.de) geht hervor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in dem Planbereich durch den Straßenverkehrslärm überschritten werden können. Im an die L 3191 (Hauptstraße) angrenzenden Bereich werden nach der Lärmkartierung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Lärmpegel tags von bis zu 59 dB(A) und nachts von bis zu 49 dB(A) erreicht. Die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung, in der erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden, wird von hier aus als notwendig erachtet.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: kombawasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

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

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

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

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

1
Von dem Bebauungsplan und der FNP-Änderung ist gemäß Regionalplan Südhessen 2010 ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Planung (< 500 m²) sowie der bereits vorhandenen Nutzung mit einer bestehenden Maschinenhalle ist die Beanspruchung aus naturschutzfachlicher Sicht als vertretbar anzusehen. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht werden von der Planung nicht tangiert.

2
Ausweislich des Umweltberichts werden von der Planung 100 m² einer Streuobstwiese mitsamt voraussichtlich zwei unmittelbar an das Baufeld angrenzenden Obstbäumen beansprucht. Bei Streuobstwiesen handelt es sich um gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 25

HeNatG gesetzlich geschützte Biotope, die nicht zerstört oder beeinträchtigt werden dürfen. Dieser Sachverhalt unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Von dem Verbot kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dies ist aus den Unterlagen noch nicht ersichtlich und im weiteren Verfahren darzulegen.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros Plan Ö GmbH vom 23.01.2024 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen. Die geplante CEF-Maßnahme für die Zauneidechse ist rechtzeitig vor Baubeginn umzusetzen. Für die Einsaat des Zauneidechsenhabitats ist gemäß § 40 Abs. 1 BNatSchG ausschließlich zertifiziertes gebiets-eigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland“ zu verwenden. Im Übrigen weise ich darauf hin, dass seitens des HLNUG eine neue rote Liste der hessischen Brutvogelarten mit neuen Erhaltungszuständen herausgegeben wurde (s. https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/Rote_Listen/HLNUG_RL_Brutvoegel_innen_231220_Web.pdf). Diese sollte als Grundlage für die Artenschutzprüfung herangezogen werden.

Bezüglich der weiteren zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis.

C. Hinweise

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

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

Hinweis:

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

Für Ansaaten auf der Fläche des Zauneidechsenhabitats ist gem. § 40 Abs. 4 BNatSchG ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft zu verwenden. Das Ursprungsgebiet/Herkunftsregion ist gemäß der Regionenkarte der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) zu wählen. Im Wetteraukreis sind dies die Ursprungsgebiete/Herkunftsregionen 9 für die südlichen Gemeinden oder 21 für die zentralen und nördlichen Gemeinden. Bei Saatgutbestellungen kann man oft nur den Produktionsraum (PR) wählen. Hier entspricht das Ursprungsgebiet (UG) 9 dem PR 6 und das UG 21 dem PR 4. Die Herkunft und Zertifizierung des Saatgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins bei der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Das Landschaftsschutzgebiet ist auf der Entwurfsplanung nicht ganz korrekt dargestellt, da von Westen an Enzheim das LSG „Auenverbund Wetterau“ von Osten das LSG „Glauberg“ angrenzt.

Rechtsgrundlage:

§44 BNatSchG, §30 BNatSchG, §14-17 BNatSchG, RegFNP

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Grundsätzlich betrachtet bestehen, bei Beachtung der folgenden Punkte, aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung:

Allgemeines

Die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wurde im Jahr 2023 novelliert und kann unter folgendem Link in der aktuellen Fassung herunter geladen werden:

https://wetteraukreis.de/fileadmin/user_upload/media/imperia/md/content/service/natur_landschaft/Arbeitshilfe-Wawi_Belange_Bauleitplanung.pdf

Fließpfadkarten

Das Plangebiet ist laut der für die Gemeinde Altstadt erstellten Fließpfadkarten von einem deutlich ausgeprägten Fließpfad (Abflussbereiche bei Starkregen) betroffen.

Auf Grundlage der vorgenannten novellierten Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen ist in der Bauleitplanung das jeweils vorhandene Kartenmaterial heranzuziehen, und es ist zu prüfen, ob ausgewiesene Fließpfade oder Wasseransammlungen Konflikte mit der vorgesehenen Bauleitplanung verursachen können und welche Maßnahmen diesen entgegenwirken können. Hierfür ist ein Handlungskonzept zu erstellen, und die gewonnenen Erkenntnisse sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse sollten im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden, damit Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümer auf eine mögliche Überflutung hingewiesen werden und daher ggf. überflutungsangepasstes Bauen angezeigt ist.

Hinweis Ersatzbaustoffverordnung

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Erdarbeiten weisen wir darauf hin, dass seit dem 01.08.2023 die neu gefasste Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die neu eingeführte Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft sind. Die Verfüllrichtlinie wurde im Hessischen Staatsanzeiger (34/2023, S. 1092ff.) veröffentlicht. Wir bitten entsprechende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. 5. Änderung des Bebauungsplans und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Soweit zu erkennen ist, liegt das neu einbezogene Grundstück an einem befahrbaren Weg. Wir machen darauf aufmerksam, dass Grundstücke nur dann öffentlich-rechtlich gesichert als erschlossen gelten, wenn sie an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsfläche angrenzen.
2. In dem Bestandsplan ist die Fläche unterhalb des Friedhofs als öffentliche Grünfläche dargestellt. In dem Änderungsplan ist hier eine Wohnbaufläche mit Baugrenzen dargestellt. Wir bitten um Klärung.

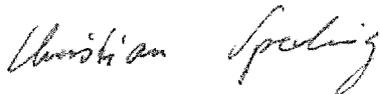
FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Christian Sperling

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail Christian.Sperling
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60084-24-TÖB
Sprechzeiten

Datum 15.05.2024

Az.: 60084-24-TÖB-

(Aktenzeichen bitte immer angeben)

Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 34 "Ortslage Enzheim" 5. Änderung mit Änderung des Flächennutzungsplanes -

Gemarkung: Lindheim

Flur: 6

Flurstück: 193

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

Ansprechpartnerin: Stefanie Klingenhöfer

1. Einwendungen und Bedenken

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

2. Anregungen

Keine

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene

Ansprechpartner: Herr Kieckhäfer

Im o.g. Verfahren werden hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange **keine** Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Anregungen und Bedenken zu abwärgungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

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

Adresse

Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen

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

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

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

UST-IdNr.: DE112591443

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG im Bpl. Nr. 34 „Ortslage Enzheim“ sind korrekt.

Die folgenden Hinweise und Auflagen sind auch in die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

1. Bei jeder Einzelbaumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreisarchäologie des Wetteraukreises einzuholen. Diese bietet die Grundlage für eine kostenfreie Beobachtung der Baumaßnahme durch die Kreisarchäologie.
2. Der Kirchenbereich, in dessen Umfeld Bodendenkmäler liegen, ist ausgenommen. Hier gilt, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört würden. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung regelt hier die Kulturgutsicherung nach § 18 Abs. 5 HDSchG, deren Kosten durch den Verursacher zu tragen sind.
3. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG); in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
4. Sollten bedeutende Reste mittelalterlicher Bebauung / Fundamente, Tunnel oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis:

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

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: Herr Lars Henrich

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

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

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

800 l/min.

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

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

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

Hydranten:

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

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

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

Sonstige Maßnahmen:

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

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

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Anna Eva Heinrich

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Im RegFNP ist das Gebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ deklariert. Eine private Baumaßnahme in einem solchen Gebiet zuzulassen, entspricht nicht dem öffentlichen Interesse.

Dass die Flächeninanspruchnahme ohne Raumbedeutung ist, kann unsererseits nicht bestätigt werden.

In der vorletzten Biotopkartierung des Landes Hessen (1992-2006) war das Grundstück als „Streuobst nordöstlich von Lindheim“ kartiert worden. Seitdem sind viele alte

Obstbäume verschwunden, was zur Folge hatte, dass das Grundstück in der aktuellen Biotopkartierung nicht mehr als Streuobst deklariert wurde.

Streuobst ist jedoch immer im Zusammenhang zu betrachten, demnach kann hier von einem schützenswerten Biotop nach §30 BNatSchG ausgegangen werden.

Die Pufferwirkung des Grundstücks zum Landschaftsschutzgebiet „Glauberg“ ist derzeit nach wie vor vorhanden. Eine Bebauung des Grundstücks würde Lärm- und Lichtemissionen weiter Richtung Schutzgebiet lenken, welches ca. 65m vom Grundstück entfernt beginnt.

In der Begründung zur Änderung des FNP wird auf das LSG „Glauberg“ nicht eingegangen. Da dies jedoch in unmittelbarer Nähe liegt, kann ohne Betrachtung der Wirkung auf das LSG nicht von einer nicht vorhandenen Raumbedeutsamkeit ausgegangen werden.

Im Umweltbericht Seite 4 zum Bebauungsplan wird beschrieben, dass Gartenhütten etc. baurechtlich möglich sind, und auch vorher schon welche vorhanden waren.

Hier ist klar zu stellen, dass nur weil bereits vorab Hütten vorhanden waren, nicht gleich Baurecht besteht.

Innerhalb des Bebauungsplans kann geregelt werden, ob Gartenhütten zulässig werden oder nicht. Da das Gebiet ohnehin kritisch an schützenswertes Streuobstgebiet und an das Landschaftsschutzgebiet „Glauberg“ grenzt, ist von einer weiteren Bebauung des Grundstücks abzuraten, zumal die angestrebte GRZ von 0,4 überschritten werden würde. Die Äußerung auf Seite 18 „Die zu 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl ist irrelevant, da das Baufenster die engere Festsetzung ist“ ist nicht nachzuvollziehen.

Auf Seite 5 wird beschrieben, dass die CEF-Maßnahme für die Zauneidechse von 200 auf 300 m² erweitert wird, um „Erschwerungen durch eine zweite Kompensationsmaßnahme zu vermeiden“. In erster Linie geht es bei einer Kompensation um die Fortführung der ökologischen Funktion und des Naturhaushalts.

Damit das Habitat funktionsfähig wird, muss die Umsetzung von einer ökologischen Baubegleitung begleitet und abgenommen werden (mit Bericht).

Bevor Baumaßnahmen auf dem Grundstück beginnen, muss die CEF-Maßnahme umgesetzt und die Zauneidechsen umgesiedelt sein. Die Annahme des Zauneidechsen Habitats durch die Tiere ist nach 3 Jahren durch ein Monitoring zu überprüfen.

Grundsätzlich sind Kompensationsmaßnahmen auf privatem Grund dinglich zu sichern. Wir weisen auf das Urteil 4 C 2424/15.N vom 19.10.2017 des Verwaltungsgerichtshofs Hessen hin. Demnach müssen vertragliche Regelungen den Gremien zum Satzungsbeschluss vorliegen, weiterhin müssen festgesetzte Maßnahmen auf Grundstücken Dritter vor Satzungsbeschluss dinglich gesichert sein. Ansonsten ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam. Auch nach § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung ist die Verfügbarkeit und funktionale und rechtliche Sicherung nachzuweisen.

Auf Seite 12 des Umweltberichts wird ein Vorkommen der Haselmaus als nicht zu erwarten ausgeschlossen. Dies muss begründet werden, da ein Vorkommen anhand der Habitatstrukturen nicht gänzlich unwahrscheinlich ist.

Die auf Seite 18 angenommenen Prämissen sind für die Planung nicht alle relevant, da diese nicht alle in der Bilanz berücksichtigt wurden und somit nicht in der Planung gesichert sind.

Die Festsetzungen des Umweltberichts auf Seite 22 sind im Bebauungsplan zu übernehmen.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

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

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDEREREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Gemeinde Altenstadt

Herrn Volker Elbert
63674 Altenstadt

email: elbert@altenstadt.de

CC: UNB WTK Frau Heinrich

Absender dieses Schreibens:

BUND Landesverband Hessen
BUND OV Altenstadt/Limeshain/Glauburg

Dr. Werner Neumann
Stammheimer Str. 8 B
63674 Altenstadt

Tel. 0172 66 73 815

Ihre Zeichen
Gemeinde Altenstadt

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
BPlan 34 Enzheim 5. Änd

Datum
11.05.2024

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Ortslage Enzheim“ mit Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich - Vorentwurf

hier: **Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der o. g. Landesverbände und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Verbände im Wetteraukreis ergeht folgende gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis. Unsere Stellungnahme bezieht sich, wenn nicht explizit festgestellt, immer zugleich auf die Änderung des B-Plans und des FNP.

1. Grundlegende Prüfung der Rechtmäßigkeit

1.1. Es wird in der Begründung und Beschlussfassung auf einen Bedarf für Wohnraum verwiesen. Es besteht sicherlich ein allgemeiner Bedarf an Wohnraum, der aber auch durch andere Konzepte als nur Neubau befriedigt werden könnte. So gibt es keine Initiative der Gemeinde Altenstadt zu einem Leerstandskataster oder einer Baulückenstatistik, verbunden mit einer entsprechenden Ansprache von Eigentümern. Auch gibt es keine rechtliche Grundlage, dass Einwohner eines Ortsteils nur in diesem Ortsteil neu bauen dürfen. Daher kann dem Ansinnen der Umwandlung eines Naturgrundstücks in Wohnen nicht zugestimmt werden.

1.2 Frage ist, ob das Grundstück, das als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 2a BauGB) ausgewiesen ist, überhaupt real gemäß dieser Festlegung genutzt wird. In Augenscheinnahe zeigt, dass unter einem älterem Holzunterstand (Frage: ist dieser genehmigt?) ein Traktor, ein PKW mit Wohnwagenaufsatz, ein alter Anhänger und ein Wohnwagen abgestellt sind. In den Planunterlagen wird diese eher auffällig wirkende Konstruktion als „Maschinenhalle“ bezeichnet. Die dort abgestellten Fahrzeuge dürften aber mit Landwirtschaft (außer dem Traktor) wenig zu tun haben. Des Weiteren sind mehrere Holzstapel Brennholz aufgeschichtet. Frage ist, ob diese den Vorgaben des Wetteraukreises entsprechen.

Wir bitten die Behörden um Prüfung.

Zudem liegen verrostete landwirtschaftliche Geräte herum, was aber eher mit Abfalllagerung als mit Landwirtschaft verbunden ist.

Teilweise ist die Fläche mit kleineren Bäumen, Büschen sowie größeren Obstbäumen besetzt. Eine durchgängige Nutzung als Landwirtschaft ist nicht zu erkennen. Die größeren Bäume unterliegen dem Schutz als Streuobstgebiet, auch wenn der Unterstand eng an die Bäume gebaut ist.

Es kann aber nicht sein, dass ein Gebiet nicht den Vorgaben von FNP und B-Plan entsprechend genutzt wird, und der hierdurch von den planerischen Zielen entstandene Zustand dann als Grundlage für die Abweichung von den eigentlichen Planungszielen, hier insbesondere „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ herhalten soll.

Die Frage, ob das Gelände der Änderung derzeit überhaupt im Sinne des bestehenden FNP und B-Plans genutzt wird, ist zu klären durch die Gemeinde Altstadt als Aufseherin des bestehenden B-Plans und den Wetteraukreis (Baubehörde und UNB). Wir sehen dies als Bedingung an, um überhaupt die Planungsverfahren fortzusetzen.

Die Angabe im FNP, die sich auf § 5 (2) Nr. 2a bezieht ist nicht korrekt, denn dort heißt es:

2. die Ausstattung des Gemeindegebiets

a) mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen.

was mit der Festsetzung als Fläche für Landwirtschaft nichts zu tun hat. Insofern sollte der FNP und die dortige Zeichenfestsetzung überprüft werden.

3. Der Regionalplan Südhessen stellt den Bereich als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ und als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“. Allein auf Grundlage dieser Festsetzungen ist eine Umwandlung in ein Wohngebiet ausgeschlossen. **Überragende Gründe des öffentlichen Interesses davon abzuweichen sind nicht erkennbar, die privaten Interessen sind hierfür nicht ausreichend, da dem öffentliche Interessen des Schutzes von Natur und Landschaft entgegenstehen.**

Der FNP Altstadt stellt den Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ fest, im Widerspruch zum Regionalplan Südhessen 2010. **Der FNP Altstadt sollte daher dem Regionalplan Südhessen angepasst werden.**

4. Hinsichtlich des Naturschutzes stellt sich die Fläche als recht wertvoll dar. Ein Teil ist Teil der Hess. Biotopkartierung von 1992-2006 und ist im NATURREG als „Streuobst nordöstlich Lindheim“ eingetragen. Daher greift hier der Schutz nach dem Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, § 25 (1) N2. Nach der Streuobstwiesen als Biotop im Sinne des § 30 (2) S.2 BNatschG geschützt sind. Auch wenn das Gebiet am Rande des Streuobstbereiches nördlich des Gebietes liegt und durch die reale Nutzung nicht mehr der Deklaration entspricht, **greift gleichwohl der Biotopschutz**, der durch falsche Bewirtschaftung nicht umgangen werden darf.

5. Wenn das Vorhaben umgesetzt werden sollte, greift es durch Einbringen einer fremden Baustruktur und Wohnnutzung in den ansonsten mit Streuobst und Büschen geprägten Bereich ein und wirkt damit auch in die angrenzenden Bereiche ein. Dies kann durch die Vorschriften im B-Plan zu Art und Weise der Außenbeleuchtung nur gelindert aber nicht verhindert werden.

Es ist schwer vorstellbar, dass nach Realisierung nicht auch in den angrenzenden Bereichen Eingriffe zur „Freistellung“, Herstellung der Aussicht, Schaffung von Lichteinfall usw. nachträglich erfolgen. Mehr noch, es ist nach Fertigstellung des Wohnhauses nördlich am Friedhof zu befürchten, dass dies nur der Auftakt ist, um eine ganze Reihe von Wohnhäusern in diesem Streuobstbereich zu schaffen. Diese Vorgehensweise wird unsererseits befürchtet und abgelehnt.

Die nachfolgenden Ausführungen gelten nur, wenn die Änderungen weiter verfolgt werden sollten und die Verfahren nicht aus obigen Gründen beendet werden:

5. Der gute ökologische Wert zeigt sich auch in den Ergebnissen des Artenschutzberichtes.

Allerdings reicht eine Suche nach Baumhöhlen für den Nachweis von Fledermäusen nicht aus. Hier sollte mit Horchboxen untersucht werden, denn das Gebiet der Änderung weist im Zusammenhang mit der Streuobstfläche eine hohe Wahrscheinlichkeit auf, um mehrere Fledermausarten nachzuweisen. Dies ist nachzuholen.

Der Ausschluss der Haselmaus aus der Untersuchung ist nicht nachvollziehbar, denn aufgrund von Haselsträuchern und der Schaffung von Unterständen, ist mit dem Vorkommen der Haselmaus zu rechnen. Dies ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu untersuchen.

Das häufige Vorkommen der Zauneidechse ist Grundlage für die Festsetzung einer CEF-Maßnahme. Die Zauneidechse soll in einen Bereich nordöstlich der Fläche umgesiedelt werden. Das bisherige Vorkommen zeigt aber eher, dass dieser Bereich, der aktuell als Gemüseacker (teilweise Erdbeeren) genutzt wird, von der Zauneidechse nicht genutzt wird. **Es ist sehr fraglich, ob diese Fläche überhaupt als CEF-Fläche geeignet ist, auch nach Umsetzung der Auflagen.**

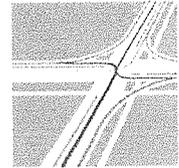
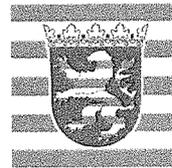
Zudem ist aktuell (30.4.24) kein Hinweis zu erkennen, dass die Fläche schon als CEF-Maßnahme ausgestaltet wird, wie in den Festsetzungen zum B-Plan vorgegeben ist. Da eine Umsiedlung in den Monaten März-April erfolgen soll, müsste daher die Fläche nun bald umgestaltet werden. Eine Umsiedlung käme ansonsten erst im Jahr 2025 in Frage. Danach müsste die Wirksamkeit der Umsiedlung noch geprüft werden, bevor Baurecht ausgesprochen werden kann. Dies kann auch ein Jahr in Anspruch nehmen. In Anbetracht dieser unsicheren Perspektiven sollte in Verbindung mit anderen restriktiven Bedingungen geprüft werden, ob an dem Vorhaben und den Planänderungen festgehalten wird.



Mit freundlichen Grüßen

Dr. Werner Neumann

(BUND Ortsverband Altenstadt/Limeshain/Glauburg)



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

Gemeindevorstand der
Gemeinde Altenstadt
Postfach 11 52
63669 Altenstadt

ausschließlich per E-Mail
elbert@altenstadt.de
hdkrauss@seifertplan.de

Aktenzeichen 34c1/2-24-037942/037943-BV13.3Kr

Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum 18. April 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt
Änderung des Flächennutzungsplans und
5. Änderung des Bebauungsplans Nr.34 „Ortslage Enzheim“, im Ortsteil Enzheim
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB
E-Mail der Planungsgruppe Seifert (mit Unterlagen) vom 10.04.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

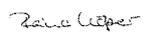
vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen aus straßenrechtlicher Sicht, die Landesstraße 3191 betreffend, keine planrelevanten Einwende zur vorgelegten Bauleitplanung.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3191 ausgehenden Emissionen.

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

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Digital
unterschieden von
Köper, Reina
Datum: 2024.04.18
09:06:59 +02'00'

Reina Köper