



# Naturschutzring Waldsiedlung e.V.

Mitglied in der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz und im  
Naturschutzfond Wetterau e.V.

---

An den Gemeindevorstand-Altenstadt  
Herrn Bürgermeister Norbert Syguda,  
Herrn Volker Elbert, Zimmer D28  
Frankfurter Straße 11

63674 Altenstadt

Altenstadt, 15. November 2021

**Betreff: Stellungnahme und Einwendung zur Bauleitplanung der Gemeinde  
Altenstadt Ot. Waldsiedlung.**

**2. Änderung Bebauungsplan Nr.63 „Bei den Lochäckern“ im Rahmen der  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß BauGB §3 (1)**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Syguda,  
sehr geehrter Herr Elbert,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeindevorstand Altenstadt,

wir lehnen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Bei den Lochäckern) ab,  
es fehlen wichtige, wesentliche Unterlagen.

**1.Hochwasserschutz:** Mit der Versiegelung 54.000qm Boden für das Gewerbegebiet  
„Bei den Lochäckern“ wird das anfallende Oberflächenwasser zu einer Gefahr für  
den Ortsteil Waldsiedlung und die Einwohner.

**Begründung:** Die amtliche und tatsächliche Hochwassergrenze geht schon heute  
bis an die Grundstücke Flur 5 Nr. 122 Schotterweg und im Regenüberlaufgraben bis  
an den oberen Rand des RÜB-Bauwerkes (Januar/Februar 2021). Das vorgesehene  
Rückhaltebecken zum Gewerbegebiet soll einen Überlauf in den RÜ-Graben  
erhalten, dieser ist schon heute nicht mehr funktionsfähig.

a) Wegen zu geringem Gefälle vom RÜ-Auslass zum Einlass in die Nidder, bauen  
sich Sedimentinseln im Graben auf, die Eisenklappe am Einlass verhindert beim  
ansteigen der Nidder dass deren Wasser in die Wiesen läuft. Nachteil ist, dass das  
abfließende Wasser aus dem RÜB nun nicht mehr in die Nidder abfließen kann und  
staut sich zurück in das RÜB.

b) Die frühere Überlaufrinne vom RÜB-Graben in den Wald (Retentionsraum) wurde  
beim erhöhen des Waldweges verbaut und ist nicht mehr funktionsfähig!

**Geschäftsstelle** Vorsitzender: Dr. Hans Jörg Wilhelm , Am Waldeck 4, 63674 Altenstadt,  
Tel.: 06047/4233 - e-mail: naturschutzring.ws@web.de  
Internet: www.naturschutzring-waldsiedlung .de



# NaturSchutzring Waldsiedlung e.V.

Mitglied in der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz und im  
Naturschutzfond Wetterau e.V.

Seite 2 - Einspruch BP 63

15.11.2021

c) Die Grabentaschen im Wald Flur 5 Lichter Platz und Heegkopf sind verlandet und zugewachsen und die mit dem Forstamt Nidda besprochenen Erweiterungen 2020 im Wald wurden nie ausgeführt.

d) Das gesammte Graben und Teichsystem ist bis zu 1,5m mit Schmutzfracht aus dem RÜB und Sedimenten von den Feldern Flur 5 Nr. 17/18 und 69 bis 73 sowie 108 bis 111 aufgefüllt!

e) Grundwasser: Mit der weiteren Versiegelung wird die Grundwasserbildung und der Grundwasserhaushalt lokal und regional erheblich verändert, was für Auswirkungen dies auf den tief liegenden Ortsteil Waldsiedlung hat, kann man nur erahnen?

f) Da das RÜB schon an seinen Grenzen angelangt ist, stellt sich auch die Frage wie/wo das Schmutzwasser eingeleitet werden soll, ohne weitere Gefahren für Mensch, Natur und Umwelt herbei zu führen, hierzu fehlen jegliche Aussagen!

## 2. Naturschutz:

**1. Die bestehende Feldholzinsel von 7.800 qm mit 90 Standort gerechten ( Stg. ) Hecken mit 14 Arten, 40 Stg. Stauden, 16 seltenen Hochstamm standortgerechten Laubbäumen, 30 Schilfpflanzen zur RÜB Grabenreinigung, eine 6x4x1 m große Steinschüttung und ein Feuchtgebiet, wurden vom Planer nicht sachkundig bewertet!**

Die in diesem Gebiet vorkommenden Kartierungen an Pflanzen und Tieren sind nicht vollkommen dargestellt obwohl einige Rote Liste Arten dort vorhanden sind.

Die Amphibien und Reptilien wie Grasfrosch und Grünfrosch, Waldeidechse, Ringelnatter und Blindschleichen, Vogelarten wie u.a. Braunkehlchen, Neuntöter, Nachtigall, Fasan und Goldammer, Libellenarten, Schmetterlingsarten und seltene Heuschrecken sind in Flur 5 Nr. 103 bis 107 von Biologen bestätigt.

2. Unsere Kartierungen von Flur 5 Nr. 103 (Feldholzinsel) GLB - Geschütztem Landschaftsbestandteil und LSG – Landschaftsschutzgebiet – EU-Vogelschutzgebiet werden seit 1986 an den damaligen Kreisbeauftragten für Vogelschutz Karl Winter in Altstadt weitergegeben, später an die Untere Naturschutzbehörde, an Hessen Forst und Vogelschutzwarte Ffm. über das NATIS Programm (Land Hessen) und seit 2020 an das Ornitho Programm eingereicht und stehen dort den Planern zur Verfügung.

**Geschäftsstelle** Vorsitzender: Dr. Hans Jörg Wilhelm , Am Waldeck 4, 63674 Altstadt,  
Tel.: 06047/4233 - e-mail: [naturschutzring.ws@web.de](mailto:naturschutzring.ws@web.de)  
Internet: [www.naturschutzring-waldsiedlung.de](http://www.naturschutzring-waldsiedlung.de)



# Naturschutzring Waldsiedlung e.V.

Mitglied in der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz und im  
Naturschutzfond Wetterau e.V.

Seite 3 – Einspruch BP 63

15.11.2021

Die Offenhaltung der Flächen in Flur 5 „Am Heegkopf“ Nr. 103 bis 112 ist zum Schutze von Flora und Fauna, zum genetischen Austausch der Arten, zwischen GLB „Lichter Platz und Heegkopf“ und LSG „Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Wetterau“ zur Nidder zwingend erforderlich.

Zur Erhaltung der Umwelt (Klimawandel) Verbesserung der Wohnqualität der Bürger der Waldsiedlung müssen Grünflächen erhalten und geschaffen werden.

**Wir weisen nochmals darauf hin:**

**Der Ortsbeirat Waldsiedlung hat einstimmig mit dem Naturschutzring Waldsiedlung e.V. einem Bebauungsplan nur unter der Bedingung zugestimmt, wenn die Flächen in Flur 5 Nr. 103 bis 112 für den Naturschutz festgeschrieben und die restlichen Flächen mit Mensch und Umwelt schonenden Betrieben angesiedelt werden.**

**Der Klimawandel ist in vollem Gange, es ist 5 nach 12 !**

Sehr geehrte Damen und Herren, wir gehen davon aus, dass eine Zerstörung unserer letzten Ökosysteme und großartigen Biotope nicht in Ihrem Sinne ist. Eine weitere Belästigung der Bürger mit Lärm und Staub ist wohl auch nicht in Ihrem Sinne, liegt aber auch in Ihren Händen!

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

i.A. Johann Wilhelm  
Ehren-Vorsitzender und Schutzgebietsbetreuer



# Naturschutzring Waldsiedlung e.V.

Mitglied in der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz  
und im Naturschutzfond Wetterau e.V.

---

An den Gemeindevorstand der  
Gemeinde Altstadt  
Herrn Bürgermeister Norbert Syguda

Frankfurter Straße 11

63674 Altstadt

26.11.2021

## **Stellungnahme und Einwendungen zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 63 „Bei den Lochäckern“ im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Altstadt Ortsteil Waldsiedlung**

### **Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß BauGB § 3 (1)**

Der Naturschutzring Waldsiedlung e.V. lehnt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form ab.

In dem vorliegenden Entwurf werden wesentliche Gesichtspunkte des Umwelt- und Naturschutzes nicht oder nur unzureichend berücksichtigt.

### **Artenschutz**

In dem vornehmlich aus Zitterpappeln (Espen) bestehenden Gehölzstreifen entlang des Weges „Bei den Lochäckern“ kommt die seltene Espen-Rotkappe (*Leccinum aurantiacum*) vor. Der Gehölzstreifen sollte daher erhalten werden und ist vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Gewerbegebiet ist eine Förderung von Pflanzen- und Tierwelt vorzusehen. Hier ist insbesondere an die Pflanzung einheimische Laubgehölze, Nisthilfen für Vögel bzw. Insekten, Blühstreifen oder Fassadenbegrünungen zu denken.

Die Anlage von Schottergärten ist zu untersagen.

### **Lichtverschmutzung**

Durch die geplante Gewerbeansiedlung und der damit verbundenen Beleuchtung von Gebäuden und Wegen, geht eine unserer Meinung nach erhebliche Sogwirkung auf nachtaktive Insekten aus. Hiervon sind insbesondere die angrenzenden Schutzgebiete GLB „Lichter Platz und Heegkopf“ und das Europäische Vogelschutzgebiet Wetterau betroffen.

Im Planentwurf fehlt eine Festsetzung zur Verwendung von Leuchtmitteln, die den Anflug von Insekten minimiert oder verhindert. Auf Leuchtreklame sollte verzichtet werden. Auf eine Beleuchtung des Weges „Bei den Lochäckern“ sollte vollständig verzichtet werden.

### **Schadstoffbelastung**

Die angrenzenden Biotope dürfen nicht mit Schadstoffen aus Stäuben oder Abrieb verschmutzt werden. Eine solche Verschmutzung kann zu einer gesundheitlichen Gefährdung seltener Arten führen oder deren Fortpflanzungspotential beeinträchtigen. Hier wären vor allem der Schlammpeitzger, aber auch Brutvogelarten wie das Braunkehlchen und Insekten wie diverse Wildbienenarten

**Geschäftsstelle** Vorsitzender: Dr. Hans-Jörg Wilhelm, Am Waldeck 4, 63674 Altstadt, Tel.: 06047/4233  
e-mail: [wilhelm.altenstadt@t-online.de](mailto:wilhelm.altenstadt@t-online.de) Internet: [www.naturschutzring-waldsiedlung.de](http://www.naturschutzring-waldsiedlung.de)



# Naturschutzring Waldsiedlung e.V.

Mitglied in der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz  
und im Naturschutzfond Wetterau e.V.

---

und die stark gefährdete Sumpfschrecke zu nennen.

Auf eine Ansiedlung von Unternehmen bei denen solche Stäube (z.B. Kalk, Gips) oder Abrieb (Gummi) entstehen sollte daher verzichtet werden. Die Biotope und die Ausgleichsfläche sind durch eine Schutzpflanzung vor Schadstoffen aus Verkehr und dem Betrieb von Anlagen zu schützen. Hierzu bietet sich eine Wallhecke auf der Grenze zwischen Gewerbefläche und Ausgleichsfläche an. Das abfließende Oberflächenwasser ist vor der Einleitung in den Vorfluter von Feststoffen zu reinigen.

## **Verkehr**

Da im geplanten Gewerbegebiet Arbeitsplätze für die örtliche Bevölkerung entstehen sollen, sollte auf eine umweltschonende Erreichbarkeit geachtet werden. Um einen umweltfreundlichen Verkehr zu fördern, sollte eine Anbindung an den Radweg vom Sportplatz Oberau entlang der Straße vorgesehen werden.

## **Hochwasserschutz**

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Hierzu sollte eine entsprechende versickerungsfreundliche Gestaltung von Park- und Lagerflächen festgeschrieben werden.

Niederschlagswasser sollte so weit wie möglich auf den Gewerbeflächen versickern. Die Errichtung von Zisternen für Brauch- und Oberflächenwasser ist anzustreben. Hier käme eine Nutzung zur Bewässerung von Grünflächen, zur Gebäudereinigung oder als Löschwasser in Frage.

Im Bezug auf den Hochwasserschutz verweisen wir auf die Stellungnahme unseres Ehrenvorsitzenden Johann Wilhelm, die wir vollumfänglich unterstützen.

## **Landschaftsbild**

Um eine optische Einbindung in die umgebende Landschaft zu ermöglichen, ist entlang der Straße und innerhalb des Gebietes eine Anpflanzung mit einheimischen Baumarten (z.B. Eiche) oder hochstämmigen Obstgehölzen vorzusehen. Bestehende Bäume sind so weit möglich zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. rer. nat Hans-Jörg Wilhelm  
(Vorsitzender)

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-Leihgestern

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail Christian.Sperling  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen 60296-21-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 24.11.2021

<b>Az.:</b>	<b>60296-21-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 63 "Bei den Lochäckern" 2. Änderung - Altstadt, Ot. Waldsiedlung</b> <b>Frühzeitige Beteiligung -</b>
Gemarkung:	Oberau
Flur:	5
Flurstück:	117/15

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**  
**Ansprechpartnerin: Frau Stefanie Klingenhöfer**

Einwendungen und Bedenken

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

Anregungen

Keine weiteren Anregungen

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.  
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://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](http://www.wetteraukreis.de)

USt-IdNr.: DE112591443

#### **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

##### **Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht:

Da im Gebiet des Bebauungsplanes vorgeschichtliche Siedlungsreste und mögliche Gräber bekannt sind, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich:

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

#### **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:

1600 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**

**Ansprechpartnerin: Frau Vera Tebartz**

#### **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich Änderungen der zulässigen Gebäudefestsetzungen, die Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben unverändert.

### **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Ansprechpartner: Herr Thomas Buch**

#### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Gegen die beantragte Änderung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.



Nach der Prüfung der Unterlagen weisen wir an dieser Stelle auf folgende Sachverhalte hin:

**Lage im Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet liegt zwar nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidder, doch im Rahmen der vom Land Hessen erstellten Hochwasser-  
risikomanagementpläne wurde festgestellt, dass Teile des Plangebietes (Flurstück 111) bei HQ100 und HQExtrem von Überschwemmungen betroffen sind. Wie bereits im Rahmen der 1. Änderung vorgetragen ist dies bei der weiteren Planung der in diesem Bereich vorgesehenen Rückhalteanlage zu berücksichtigen.

**Entwässerung**

Das Konzept der Entwässerung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) des Planungsgebietes ist mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt abzustimmen. In diesem Zusammenhang verweisen wir darauf, dass das zur Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer vorgesehene Grabensystem bereits im IST-Zustand teilweise überlastet ist.

**Zeichenerklärung**

In der Zeichenerklärung wird bezüglich des Rückhaltebeckens auf Punkt 3.3.1 der textl. Festsetzungen verwiesen. Richtig muss es hier heißen Punkt 2.2.1!

#### **FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

Anregungen:

1. Der landwirtschaftliche Betrieb Günther Wiegand verliert durch die o.g. Planung mehr als 5% seiner landwirtschaftlichen Ackerflächen. Damit ist er betriebsgefährdend betroffen. Aus diesem Grund sollte er entsprechendes Ersatzland (Ackerland) angeboten bekommen.
2. Die angrenzende entstehende Ausgleichsfläche soll als extensives Grünland bewirtschaftet werden. Wir schlagen vor, den o.g. Landwirt bei der Pflege des entstehenden Grünlandes zu berücksichtigen.

#### **FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen**

**Fachliche Stellungnahme:**

1. Festsetzungen sind eindeutig und bestimmt zu fassen. Die textliche Festsetzung 2.1.2.1 entspricht nicht diesen Anforderungen. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe wurde die Asphaltdecke der ausgebauten Erschließungsstraße jeweils in der Gebäudemitte festgesetzt. Es ist zu bestimmen, ob es sich um die Fahrbahn, den Gehweg oder sonstiges handeln soll.
2. Auf dem Flurstück 111 soll ein Regenrückhaltebecken entstehen. Sowohl der genaue Standort, die Größe und der Umfang soll im Rahmen der Erschließungsplanung

festgelegt werden. Da aber diese Maßnahme im Rahmen der Abwägung mit beurteilt werden muss, sind diese Angaben notwendig, um eine qualifizierte Abwägung durchführen zu können.

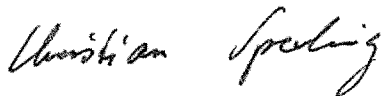
3. Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls ist unter Punkt 1.4 und 2.61 bis 2.65 dargelegt, dass es benachbart EU Vogelschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile gibt. Unter Bezug auf die 2010 durchgeführte VSG-Verträglichkeitsprüfung und den Umweltbericht wird ausgeführt, dass damals keine Negativeinwirkungen festgestellt werden konnten. Diese Aussage ist durch eine aktuelle Überprüfung zu aktualisieren.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartnerin: Frau Corina Sauerwein**

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Christian Sperling

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Altenstadt  
Frankfurter Str. 11  
63674 Altenstadt

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/65-2021/1  
Dokument-Nr.: 2021/1424012  
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers  
Zimmernummer: 3.017  
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283  
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de  
Datum: 25. November 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt**  
**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Bei den Lochäckern“**  
**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Schreiben der Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert vom 29. Oktober 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken. Von den vorgesehenen Änderungen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 „Bei den Lochäckern“ sind regional- und landesplanerische Belange nicht betroffen.

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

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

**Grundwasser**

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



## 1. Wasserversorgung

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

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

Ich gehe insbesondere davon aus, dass für das auf Flurstück 111 geplante RÜB eine gesonderte Zulassung erforderlich ist.

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

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

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

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

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

## 2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 20 m bedürfen einer Genehmigung.

Ansprechpartner ist hierfür ggf. die zuständige Untere Wasserbehörde.

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

## **Oberflächengewässer**

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt außerhalb des gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Gewässers „Nidder“. Im westlichen Planungsbereich ist eine kleine Teilfläche der beplanten Teilbereiche B und C von Überschwemmungen bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem) betroffen. Dieser Bereich liegt somit in einem Risikogebiet gemäß § 78b WHG. Nach den vorgelegten Planungsunterlagen sind in diesem Bereich keine baulichen Anlagen vorgesehen.

Die große Teilfläche im westlichen Geltungsbereich, die ungefähr ein Drittel des gesamten Planungsgebietes umfasst, ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Es ist geplant, die dort vorhandenen Ackerflächen in Grünland umzuwandeln. Diese Maßnahme wird von mir begrüßt.

Der im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes für eine Bebauung vorgesehene mittlere und östliche Teil des Planungsgebietes ist vom Überschwemmungsgebiet der Nidder nicht betroffen. Die in die Planunterlagen eingetragenen Baugrenzen wurden in einem ausreichenden Abstand zum Gewässer angeordnet. Somit bestehen meinerseits gegen die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bei den Lochäckern“ im Ortsteil Waldsiedlung der Gemeinde Altenstadt keine Bedenken.

### **Abwasser, Gewässergüte**

Gegen die inhaltlichen Festlegungen der o.a. 2. Bebauungsplanänderung bestehen meinerseits keine grundlegenden Bedenken. Unabhängig hiervon verweise ich jedoch auf meine Stellungnahmen aus den Jahren 2010 und 2018, die sinngemäß weiterhin Gültigkeit haben.

Demnach ist das Plangebiet nicht Bestandteil der mir vorliegenden Schmutzfrachtsimulationsberechnung für das Einzugsgebiet der ARA Altenstadt.

Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes sollte daher möglichst frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Darmstadt -Abteilung Umwelt Frankfurt-, Dezernat 41.3 - Abwasser, Gewässergüte abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

### **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 Bodenverände-

rung 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 West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Der vorsorgende Bodenschutz wird in den vorgelegten Unterlagen nicht ausreichend berücksichtigt.

In der Begründung ist der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen, anderenfalls wäre die Planung in Folge eines zu unterstellenden Abwagemangels später rechtlich angreifbar.

Vor allem sind Aussagen zur Bodenschutzklausel § 1 a Abs. 2 BauGB, zur Erheblichkeit sowie Verminderung und Vermeidung zu treffen. Hierzu weise ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB“ in Hessen hin.

Abschließend weise ich ebenfalls darauf hin, dass auch in den Fällen, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB besteht, Belange des Umweltschutzes (und damit die Auswirkungen auf den Boden) zu berücksichtigen.

#### **Abfallwirtschaft West**

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen bitte ich folgende Hinweise aufzunehmen:

In unmittelbarer Nähe, gegenüber der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Bei den Lochäckern“, befinden sich folgende immissionsschutzrechtlich genehmigte Abfallentsorgungsanlagen:

1. Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung (Bauschuttbrecher) von nicht gefährlichen Abfällen der Firma Mark Glock auf dem Flurstück 124, 127/2
2. Mobile Bauschuttzubereitungsanlage der Nidder-Beton GmbH & Co. KG auf dem Flurstück 125

### **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Gem. der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, den bestehenden B-Plan dahingehend zu ändern, dass kleinteiligere Grundstücke zur Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben bereitgestellt werden und die zulässigen Gebäudehöhen vereinheitlicht werden. Südlich des beplanten Gebietes befindet sich ebenfalls Gewerbegebiet in dem auch Gewerbebetriebe angesiedelt sind, bei denen mit Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen ist. Um zu verhindern, dass sich im beplanten Gebiet empfindliches Gewerbe ansiedelt, sollte in der Begründung zum B-Plan und ggf. in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen werden.

Ansonsten bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Allgemein:**

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

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: [kmrda@rpda.hessen.de](mailto:kmrda@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: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

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

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und  
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

**Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz**

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert  
35440 Linden  
email.: Hdkrauss@seifert-plan.de  
sowie  
Gemeinde Altenstadt  
email: elbert@altenstadt.de

Absender dieses Schreibens:

BUND OV Altenstadt/Limeshain/Glauburg  
Dr. Werner Neumann  
Stammheimer Str. 8b  
63674 Altenstadt  
Tel. 0172 66 73 815

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
-	21.10.2021	BPlan 63 Lochäckern 2. Änd.	26.11.2021

## **Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt**

### **2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Bei den Lochäckern“**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § (3) 1 BauGB**

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

Sehr geehrter Herr Krauß,

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.

Die anerkannten Naturschutzverbände lehnen die 2. Änderung des B-Plans ab. Wir stimmen hiermit auch der gleichen Auffassung des Naturschutzrings Waldsiedlung e.V. vom 26.11.2021 zu und übernehmen auch dessen Hinweise und Vorschläge. (Anlage)

1. Die Begründung zur Veranlassung des B-Plans ist unzureichend. Es wird auf den Bedarf zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben hingewiesen. Richtig ist, dass in der Waldsiedlung aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisung zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Das Areal des B-Plans ist aber nicht unbedingt als Erweiterung des Gewerbes aufzufassen. Vielmehr hat das Gebiet durch seine landwirtschaftliche Nutzung einen Übergangscharakter zwischen den Wohngebieten und dem Wald und der im Norden anschließenden Wiesen- und Auenbereichen. Die Umwandlung in ein Gewerbegebiet würde diesen Übergang und Puffercharakter völlig (zer-)stören. Schon der Versuch, an dieser Stelle einen Großbetrieb zur Herstellung von Betonteilen anzusiedeln, ist sowohl planungsrechtlich als auch von Seiten der (Un-)Seriosität des angeblichen Betonwerks gescheitert.

Bevor nun der Charakter des Gebietes grundlegend geändert wird, wäre es erforderlich, nachzuweisen, ob und in welchem Umfang es tatsächlichen Bedarf weiterer, auch kleinteiligerer Gewerbeansiedlung gibt. Wäre hier ein besonderer Bedarf, so bestünde auch im weiträumigen Gewerbegebiet Waldsiedlung, u.a. auch auf dem bisherigen „Fichter-Gelände“, ausreichend Möglichkeit. Da sich die Gemeindevertretung einstimmig gegen die dortige Ansiedlung eines



Logistikunternehmens ausgesprochen hat, bestünde dort ausreichend Raum für etwaigen Bedarf für kleinteiliges Gewerbe.

2. Das Plangebiet wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, für den Grundwasserschutz und für besondere Klimafunktion bezeichnet. Daher sind besondere Anforderungen zur Sicherung dieser Funktionen bei der Umsetzung des B-Plans gefordert. Zur Änderung des Gebiets der Landwirtschaft in Gewerbe ist es erforderlich, nachzuweisen, dass entsprechend andere Flächen der Landwirtschaft wiederum im Ausgleich bereitgestellt werden.

Dies gebietet das Gebot zur Minderung des Flächenverbrauchs, das auf Bundes- und Landesebene gilt. Das Ziel der Minderung des Flächenverbrauchs ist aktuell im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung betont worden. Flächenverbrauch der Landwirtschaft führt letztlich zu Mehrverbrauch von Flächen für Nahrungs- und Futtermitteln im Ausland, insbesondere in Regenwaldregionen. Der BUND hat sich daher gemeinsam mit dem Hessischen Bauernverband gegen die weitere Vernichtung wertvoller landwirtschaftlicher Böden ausgesprochen. In der Vorlage wird in keiner Weise auf den hohen Ertragswert des dortigen landwirtschaftlichen Bodens eingegangen und kein Ausgleich für den Wegfall landwirtschaftlicher Fläche geschaffen, was wir als Planungsfehler werten. Ein Ausgleich der landwirtschaftlichen Fläche sollte daher nachgewiesen werden.

3. Hinsichtlich des Naturschutzes stellt sich in erster Linie das Problem, dass die Schutzgüter in Teilbereichen A-C, die als Ausgleich dienen sollen, von den Auswirkungen ausgehend vom geplanten Gewerbegebiet direkt betroffen sind. Dies betrifft die Freisetzung von Schadstoffen oder auch Lichtauswirkungen von – oft auch nachts - beleuchteten Gewerbebauten. Es wird daher angeraten, zwischen dem Gewerbegebiet GE und den Teilbereichen A-C einen Schutzstreifen mit hoch wachsenden Büschen und Bäumen einzurichten.

Wir verweisen auch auf den Hinweis des Naturschutzrings Waldsiedlung hinsichtlich des Vorkommens der Espen-Rotkappe im Bereich des Weges „Bei den Lochäckern“.

Wir erachten es als erforderlich, aus Naturschutzgründen Vorgaben im B-Plan zur Vermeidung nächtlicher Beleuchtung von Gebäuden und deren Fassaden zu treffen. Beleuchtung darf nur mit LED-Leuchten der Farbe Amber (weniger als 2700 K) ohne Abstrahlung nach oben erfolgen (vgl. Empfehlungen des Sternenparks Rhön)

4. Aufgrund der Ausweisung des Gebiets als Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion ist erforderlich im weiteren Verlauf der Planung diese Klimafunktion genauer zu untersuchen und in der Vorlage des B-Plans darzustellen. Die Klimafunktion spielt sicherlich eine wichtige Rolle beim Austausch von Luft zwischen der Waldsiedlung und der Nidder-Aue. Hierauf ist in der Vorlage leider noch nicht eingegangen worden.

5. Es soll neben der Strasse „Bei den Lochäckern“ noch eine Verkehrsanbindung an die Helmershäuser Strasse mit zwei Ausfahrten erfolgen. Dies bedeutet, dass in kurzer Entfernung zusammen mit der Kreuzung zur Eichbaumstraße insgesamt drei Kreuzungen aufeinander folgen werden – jeweils mit Linksabbiegeverkehr, die die Gegenfahrbahn kreuzt. Hier ist mit Staus und erhöhter Freisetzung von Schadstoffen und ansonsten auch mit Unfällen zu rechnen. Ob dies seitens der Verkehrsbehörden und HessenMobil genehmigungsfähig ist, sollte geprüft werden.

6. Im B-Plan (Karte) ist in der Legende ein Rückhaltebecken (RÜB) mit Hinweis auf die Festsetzung 3.3.1. aufgeführt. Allerdings gibt es keine Festsetzung mit der Nummer 3.3.1. Das RÜB ist im Bereich des Flurstücks 111 geplant. Das nur erwähnte, aber noch nicht genauer eingeplante Regenrückhaltebecken kann ebenfalls als Biotopbereich ausgestaltet werden.

Generell ist auch wegen der Bedeutung des Gebietes als Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz, der Aspekt Gewässerschutz, Regenwasserrückhaltung, Versickerung, Grundwasserbildung in der weiteren Planung auszuführen. Es zeigt sich, dass beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB zu erheblichen Defiziten der Umweltprüfung führen kann. Wir schlagen daher vor, das B-Plan-Verfahren nicht mehr nach § 13 a weiterzuführen.

7. Ebenso ist zu prüfen und darzulegen, welche Auswirkungen von Lärm aus dem neuen Gewerbegebiet auch unter Berücksichtigung schon vorhandener Lärmquellen in der Umgebung (Beton-Werk) auf die Wohnbereiche der Waldsiedlung zu erwarten sind. Dies betrifft Lärm aus erwarteten Betrieben und Verkehrslärm.

8. Auch wenn es gesetzliche Regelungen (Gebäudeenergiegesetz) gibt und weitergehende Regelungen zur Nutzung der Solarenergie politisch angekündigt sind, entbindet dies den B-Plan nicht davon, eine Energie- und Klimaschutzbilanz der Auswirkungen von CO<sub>2</sub> und Schadstoffen vorzulegen. Da künftig es praktisch keine Möglichkeit mehr geben wird zur Heizwärmeversorgung aus Ölheizungen, sollte ein Energiekonzept darlegen, wie diese erfolgen soll. Es bietet sich u.a. auch ein Anschluss an das Fernwärmenetz in der Waldsiedlung an. Hierzu können auch Festsetzungen im B-Plan neben kommunalen Satzungen getroffen werden. Ebenso können Kaufverträge mit Vorgaben zur Energieversorgung verbunden werden. Ziel sollte sein, dass neben einer CO<sub>2</sub>-geminderten Heizenergieversorgung auch die Dachflächen weitestgehend mit Photovoltaik ausgestattet werden – auch zum wirtschaftlichen Vorteil der Betriebe.

9. Hinsichtlich der Schaffung von Naturraum innerhalb des Gewerbegebiets gibt es keine Vorschläge und Festsetzungen. Wir schlagen hierzu eine umfangreiche Begrünung der Bereiche zwischen den Gebäuden vor. Carports der Stellflächen sollten seitlich begrünt und oben mit PV Anlagen ausgestattet werden. Obstbäume im Sinne einer „Streuobstwiese“ im Gewerbegebiet sollten mit standortgerechten und ggfls. alten Sorten gepflanzt werden. Zäune sind unten freizuhalten, zur Durchgängigkeit für Kleinlebewesen (Igel u.a.) durch Festsetzung im B-Plan.

10. Die Vorprüfung nach § 13 a (1) 2. BauGB zur Frage der erheblichen Umweltauswirkungen wurde durch den Fachplaner verneint. Die Hinweise unsererseits zu den Themenbereichen, Naturschutz, Gewässerschutz, Abwasser, Grundwasser, Lärm, Energie und Klima zeigen jedoch, dass in allen Bereichen erhebliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, so dass eine Umweltprüfung (UVP) unsererseits als erforderlich erachtet, gesetzlich geboten und ohnehin sinnvoll ist.



Mit freundlichen Grüßen

**Dr. Werner Neumann**

(BUND Kreisverband Wetterau,  
BUND Ortsverband Altenstadt/Limeshain/Glauberg)