

Einladung

Die Mitglieder der Gemeindevertretung lade ich hiermit zur 15. öffentlichen Sitzung ein, die am

**Freitag, dem 06. Oktober 2017,
um 20.00 Uhr,
im Gemeinschaftsraum der Altenstadthalle,**

stattfindet.

Tagesordnung:

- 15/0238 Beschlussfassung über Einwendungen zur Niederschrift
- 15/0239 Mitteilungen und Bericht des Bürgermeisters
- 15/0240 Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern
- 15/0241 Antrag der FDP-Fraktion auf Prüfung des Beitritts zur „TourismusRegion Wetterau GmbH“; hier: Erweiterungsantrag der CDU-Fraktion
- 15/0242 Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen für die Erschließungsanlage „Beunde – nördlicher Abschnitt“ mit Erlass einer Abweichungssatzung
- 15/0243 Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Altenstadt
- 15/0244 Antrag der FDP-Fraktion „Investitionspaket Soziale Integration im Quartier“ des HMUKLV
- 15/0245 Antrag der FWG-Fraktion: Vergabe der Mäh- und Pflegearbeiten auf den Friedhöfen in Altenstadt
- 15/0246 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Die Beune Teil II“ vom 16.10.2015, Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB
- 15/0247 Flächennutzungsplanänderung "Oberau-Süd Teil III" in der Gemarkung Oberau
1. Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
 2. Beschlussfassung des Planes als Entwurf und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- 15/0248 Bebauungsplan Nr. 71 "Oberau-Süd Teil III" der Gemeinde Altenstadt im Ortsteil Oberau
1. Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden

gemäß § 2 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB

2. Beschlussfassung des Planes als Entwurf und Öffentliche
Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

- 15/0249 Antrag der CDU-Fraktion zur Feststellung der Altimmobilien in der
Großgemeinde Altenstadt
- 15/0250 Änderung der Geschäftsordnung für die Gemeindevertretung und die
Ausschüsse der Gemeinde Altenstadt
- 15/0251 Änderung der Friedhofsordnung und Gebührenordnung zur
Friedhofsordnung aufgrund der Einführung von Urnenrasengräbern
- 15/0252 Beratung und Beschlussfassung über die Haushaltssatzung sowie den
Haushaltsplan 2018 mit Anlagen der Gemeinde Altenstadt
- 15/0253 Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2018 der
Gemeindewerke Altenstadt
- 15/0254 Aufstellung des Straßenbauprogramms für 2018
- 15/0255 Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen: Anwendung des
Trennverfahrens bei der Abwasserentsorgung im Neubaugebiet
Oberau-Süd Teil III
- 15/0256 Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen: Ausweisung einer Fläche
zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses im Neubaugebiet Oberau-
Süd Teil III
- 15/0257 Antrag der CDU-Fraktion: Vorprüfung zur Errichtung eines
Kunstrasenplatzes im Gemeindegebiet
- 15/0258 Anfrage der FDP-Fraktion: Möglichkeiten der Rückführung des
Eigenbetriebes „Gemeindewerke“ in den Gemeindehaushalt
- 15/0259 Anfragen aus der Gemeindevertretung
- 15/0260 Verkauf des ehemaligen Spielplatzes in Oberau, Töpferstraße 29

63674 Altenstadt, den 25. September 2017



-Seitz-
Vorsitzender der
Gemeindevertretung

Erläuterungsbericht

Zur 15. öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung am Freitag, dem 06. Oktober 2017, um 20.00 Uhr, im Gemeinschaftsraum der Altenstadthalle

- 15/0238 Beschlussfassung über Einwendungen zur Niederschrift
- Es liegen keine Einwände über die Niederschrift zur 14. öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung am 01. September 2017 vor.
- 15/0239 Mitteilungen und Bericht des Bürgermeisters
- Die Mitteilungen und der Bericht des Bürgermeisters werden mündlich in der Sitzung vorgetragen.
- 15/0241 Antrag der FDP-Fraktion auf Prüfung des Beitritts zur „TourismusRegion Wetterau GmbH“; hier: Erweiterungsantrag der CDU-Fraktion
- und
- 15/0242 Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen für die Erschließungsanlage „Beunde – nördlicher Abschnitt“ mit Erlass einer Abweichungssatzung
- und
- 15/0243 Bedarfs- und Entwicklungsplan für die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Altenstadt
- und
- 15/0244 Antrag der FDP-Fraktion „Investitionspaket Soziale Integration im Quartier“ des HUKLV
- und
- 15/0245 Antrag der FWG-Fraktion: Vergabe der Mäh- und Pflegearbeiten auf den Friedhöfen in Altenstadt
- Über diese Tagesordnungspunkte hat der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 25.09.2017 beraten. Die Ausschussniederschrift geht Ihnen rechtzeitig vor der Sitzung zu.
- 15/0246 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Die Beune Teil II“ vom 16.10.2015, Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB
- und
- 15/0247 Flächennutzungsplanänderung "Oberau-Süd Teil III" in der Gemarkung Oberau
1. Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1)

BauGB, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
2. Beschlussfassung des Planes als Entwurf und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

und

- 15/0248 Bebauungsplan Nr. 71 "Oberau-Süd Teil III" der Gemeinde Altenstadt im Ortsteil Oberau
 1. Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
 2. Beschlussfassung des Planes als Entwurf und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

und

- 15/0249 Antrag der CDU-Fraktion zur Feststellung der Altimmobilien in der Großgemeinde Altenstadt

Über diese Tagesordnungspunkte berät der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 27.09.2017. Die Ausschussschrift geht Ihnen rechtzeitig vor der Sitzung zu.

- 15/0250 Änderung der Geschäftsordnung für die Gemeindevertretung und die Ausschüsse der Gemeinde Altenstadt

und

- 15/0251 Änderung der Friedhofsordnung und Gebührenordnung zur Friedhofsordnung aufgrund der Einführung von Urnenrasengräbern

Zu diesen beiden Tagesordnungspunkten finden Sie in der Anlage umfangreiche Unterlagen nebst Beschlussempfehlung des Gemeindevorstandes.

- 15/0252 Beratung und Beschlussfassung über die Haushaltssatzung sowie den Haushaltsplan 2018 mit Anlagen der Gemeinde Altenstadt

und

- 15/0253 Beratung und Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2018 der Gemeindewerke Altenstadt

Die Unterlagen zu diesen beiden Tagesordnungspunkten werden Ihnen vor der Sitzung der Gemeindevertretung am 06.10.2017 ausgehändigt. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind diese beiden Tagesordnungspunkte ohne Aussprüche zur weiteren Beratung an den Haupt- und Finanzausschuss zu überweisen.

15/0254 Aufstellung des Straßenbauprogramms für 2018

Ausführliche Erläuterungen sowie die Beschlussempfehlungen des Gemeindevorstandes zu diesem Tagesordnungspunkt sind diesem Erläuterungsbericht als Anlage beigefügt.

15/0255 Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen: Anwendung des Trennverfahrens bei der Abwasserentsorgung im Neubaugebiet Oberau-Süd Teil III

und

15/0256 Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen: Ausweisung einer Fläche zur Errichtung eines Gemeinschaftshauses im Neubaugebiet Oberau-Süd Teil III

und

15/0257 Antrag der CDU-Fraktion: Vorprüfung zur Errichtung eines Kunstrasenplatzes im Gemeindegebiet

Die vorgenannten Anträge sind als Anlage diesem Erläuterungsbericht beigefügt.

15/0258 Anfrage der FDP-Fraktion: Möglichkeiten der Rückführung des Eigenbetriebes „Gemeindewerke“ in den Gemeindehaushalt

Die Beantwortung der Anfrage erfolgt schriftlich vor der Sitzung der Gemeindevertretung.

15/0260 Verkauf des ehemaligen Spielplatzes in Oberau, Töpferstraße 29

Zu diesem Tagesordnungspunkt finden Sie in der Anlage zu diesem Erläuterungsbericht ausführliche Erläuterungen nebst dem Beschlussvorschlag des Gemeindevorstandes.

Es wird empfohlen, diesen Tagesordnungspunkt in „nicht-öffentlicher Sitzung“ zu beraten. Hierüber hat die Gemeindevertretung entweder vor Eintritt in die Tagesordnung bzw. vor Aufrufen des vorgenannten Tagesordnungspunktes einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

63674 Altenstadt, den 27. September 2017



-Syguda-
Bürgermeister

15/0246

Gemeinde Altenstadt

Fachbereich 2

Gemeindevertretungsvorlage

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 "Die Beune Teil II" vom 16.10.2015
Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB**

Es wird empfohlen, folgende Gremien mit der Angelegenheit zu befassen:

- 1. Ausschuss (Bezeichnung) _____
- 2. Ausschuss (Bezeichnung) _____
- 3. Sonstige _____

Altenstadt, den 31.08.2017



Datum/Unterschrift Fachbereichsleiter



Unterschrift

Unterschrift Bürgermeister

Anlagen: **Plan, Begründung**

Sachliche Darstellung:

Im Rahmen der jetzt laufenden Bauanträge bzw. baugenehmigungsfreien Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 "Die Beune Teil II" vom 16.10.2015 ist es zu Irritationen hinsichtlich der Abgrenzung der Lärmpegelbereiche und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gekommen.

Nach der Planzeichenverordnung werden die einzelnen Bereiche durch Linien abgegrenzt. Straßen gelten ebenfalls als Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen.

Im derzeitigen Plan hat zwischen der Straße im Neubaugebiet und der Bebauung in der Ringstraße die Ziffer 2 für die Bebauung mit zwei Vollgeschossen gefehlt.

Dies soll mit dieser Änderung korrigiert und zusätzlich die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche eindeutiger gekennzeichnet werden.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Das bedeutet, dass nach dem Aufstellungsbeschluss die Offenlegung nach § 3 (2) BauGB erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt, Ortsteil Höchst

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 69 „Die Beune, Teil II“

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Die Beune, Teil I“ wird die Aufstellung eines 1. Änderungsplanes nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) beschlossen.
2. Ziel der Änderung ist eine Klarstellung der Zuordnung der einzelnen Lärmpegelbereiche zu den einzelnen Baugebieten mit der entsprechenden Zahl der zulässigen Vollgeschosse.
3. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) ohne Umweltbericht.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Das Beteiligungsverfahren der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ist einzuleiten.

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt

Ot. Höchst

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 69 „Die Beune Teil II“;

- Begründung; Entwurf -

Verfahren und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans

Durch die nachfolgend aufgeführten Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgt.

Änderungen und Ergänzungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Die Beune Teil II“ erfolgt eine Klarstellung der einzelnen Baugebiete nach der Art der unterschiedlichen Nutzung, hier: unterschiedliche Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie der Abgrenzung der einzelnen Lärmpegelbereiche durch eine zusätzlich eingefügte Signatur.

Bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan war beabsichtigt, in den Lärmpegelbereichen III und IV eine eingeschossige Bauweise zu realisieren, während in der weiter entfernten Lärmpegelzone II eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Entsprechend diesen Zielsetzungen wird aus Gründen der Rechtssicherheit die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan auch planzeichnerisch eindeutiger festgesetzt.

Alle sonstigen Festsetzungen bleiben von dieser Klarstellung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Planstand: Entwurf, August 2017

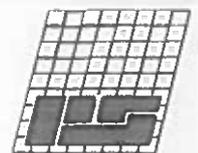
Bearbeiter: Dipl.-Geogr. H. – D. Krauß

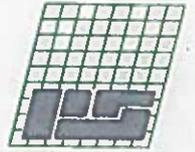
Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 0 F 06403 9503 30

email: hdkrauss@seifertplan.de

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Übersichten:



Abb. 1: Lage des Plangebiets im Raum (unmaßstäblich)



Abb. 2: Luftbildübersicht Lage Plangebiet, ohne Maßstab; Quelle:google earth

Altenstadt, Linden im August 2017

15/0247

Gemeinde Altenstadt

Fachbereich 2

Gemeindevertretungsvorlage

Flächennutzungsplanänderung "Oberau-Süd Teil III" in der Gemarkung Oberau

1. Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
2. Beschlussfassung des Planes als Entwurf und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Es wird empfohlen, folgende Gremien mit der Angelegenheit zu befassen:

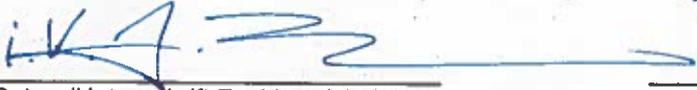
1. Ausschuss (Bezeichnung) Bau, Planung und Verkehr

2. Ausschuss (Bezeichnung) _____

3. Sonstige _____

Altenstadt, den 14.09.2017


Unterschrift


Datum/Unterschrift Fachbereichsleiter

Unterschrift Bürgermeister

Anlagen: **Plan, Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen, Begründung**

Sachliche Darstellung:

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 02.12.2016 die Änderung des Flächennutzungsplanes eine Teilfläche im Bereich der Kreuzung L3189 / K232 von Grünfläche und Denkmalschutzfläche in Wohnbaufläche sowie eine Teilfläche des Waldfriedhofes von Grünfläche „Friedhof“ in Wohnbaufläche beschlossen.

Die Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 20.02.2017 bis einschließlich 22.03.2017 stattgefunden.

Als nächster Verfahrensschritt ist über die eingegangenen Anregungen und Bedenken zu beraten, abzuwägen und Beschlüsse zu fassen.

Der Vorlage sind der Planentwurf, die Beschlussvorschläge und die Begründung mit Anlagen beigefügt.

Der denkmalgeschützte Bereich am Limes wurde angepasst.

Ansonsten ergeben sich die Änderungen im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren.

Es werden nur Stellungnahmen der Behörden beigelegt, die Anregungen oder Bedenken vorgebracht haben.

Beschlussvorschlag:

1. Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Den Beschlussvorschlägen des Ingenieurbüros Zillinger, Gießen, zu folgenden Anregungen und Bedenken

1.	Regierungspräsidium Darmstadt, 21.03.2017
2.	Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfungsgesetz, 21.03.2017
3.	Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, 13.03.2017
4.	Wetteraukreis, Der Kreisausschuss, Strukturförderung und Umwelt, 20.03.2017
5.	Wetteraukreis, Archäologie, 27.04.2017
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda, 24.04.2017

wird zugestimmt.

2. Beschlussfassung des Planes als Entwurf und Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen wird die Flächennutzungsplanänderung "Oberau-Süd Teil III" in der Gemarkung Oberau als Entwurf beschlossen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, das Offenlegungsverfahren durchzuführen

Bauleitplanung

Gemeinde Altenstadt

(Die Änderungen/Ergänzungen, die nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen wurden, sind in roter Schriftfarbe hervorgehoben.)

Flächennutzungsplan- Änderung „Oberau-Süd Teil III“, Gemarkung Oberau

**Begründung gem. § 5 Abs. 5
BauGB und
Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4
und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Öffentliche Auslegung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB und Beteiligung der
Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gleßen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB	4
1. Veranlassung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	4
3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem F-Plan.....	4
3.2 Rechtsgrundlagen.....	6
4. Landschaftsplanerische Grundlagen	6
5. Altflächen	6
5.1 Altstandorte	6
5.2 Altablagerungen	7
6. Planung	7
6.1 Städtebau	7
6.2 Erschließung.....	7
6.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und Allgemeine Hinweise.....	8
7. Rechtliches Verfahren	8
Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	9
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	9
2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	10
3. Ökologische Bestandsaufnahme, Darlegung des Umweltzustandes und umweltbezogene Auswirkungen auf Nachbargebiete	10
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
5. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	16
6. Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	16
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)	16
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	17

Anlagen:

- **Biotypenkartierung und Erfassung von Flora und ausgewählten Tierartengruppen sowie spezielle Artenschutzprüfung, Stand 14.02.2017**
- **Natura 2000 Verträglichkeitsuntersuchung/FFH-Prognose**
- **Ergänzende artenschutzrechtliche Einschätzung (Zauneidechse)**

Teil I: Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

1. Veranlassung

Durch Aufstellung diese Flächennutzungsplan-Änderung sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen, die dringend zur Deckung des Bedarfes benötigt werden, geschaffen werden.

Die Flächen, die umgewidmet werden, sind im Flächennutzungsplan als Erweiterung für den Friedhof bzw. als Grünfläche „Limes“ dargestellt.

Diese Flächen grenzen an im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbauflächen an und lassen daher bei Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine sinnvolle Abgrenzung zu.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Geltungsbereiche werden wie folgt in der Gemarkung Oberau, Flur 3, im Gewann „Am Pfahlgraben“ abgegrenzt:

Westliche Fläche

Im Norden: Friedhof

Im Osten: landwirtschaftliche Flächen (geplante Wohnbauflächen)

Im Süden: Radweg, dahinter Kreisstraße K 232

Im Westen: Straßenparzelle 95/1

Östliche Fläche

Im Norden: landwirtschaftliche Flächen (geplante Wohnbauflächen)

Im Osten: Grünfläche (**Denkmal „Limes“**) mit Lärmschutzwall, dahinter Landstraße L 3189

Im Süden: Radweg, dahinter Kreisstraße K 232

Im Westen: landwirtschaftliche Flächen (geplante Wohnbauflächen)

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem F-Plan

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 und im rechtswirksamen F-Plan wie folgt dargestellt:

Regionalplan	Flächennutzungsplan
Vorranggebiet Siedlung Planung	geplante Grünfläche (Limes)
Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	Grünfläche (Friedhof)

Bei dem im Regionalplan dargestellten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft handelt es sich um die 1,1 ha große ursprüngliche Erweiterungsfläche für den Friedhof, die bereits entsprechend angelegt wurde, s. Abb.



Abb.: Luftbild (Google) mit Eintrag des Geltungsbereiches

Sie wird daher seit Jahren landwirtschaftlich nicht mehr genutzt. Diese Fläche, rund 1,15 ha groß, soll die im Bebauungsplan als Denkmalschutzfläche (Limes) nachrichtlich gekennzeichnete Fläche als Siedlungsfläche kompensieren. Sie kann wegen der Unterschutzstellung nicht bebaut werden.

Bei Verzicht auf die „Friedhofs-Fläche“ müsste in relativ kurzer Zeit eine Ersatzfläche gefunden werden. Insofern ist es sinnvoll, wenn die Kompensation für die Limes-Fläche im Bereich des ursprünglich geplanten Friedhofes erfolgt. Die Aufnahme dieser Fläche rundet darüber hinaus den neuen Ortsrand sinnvoll ab.

Auch wird der Verbrauch von Grund- und Boden sparsam umgegangen, da eine bereits anthropogen veränderte Fläche einer Bebauung zugeführt wird.

Diese Fläche eignet sich gut für den Mehrgeschoss-Wohnungsbau. Die Herausnahme würde sich daher überproportional negativ auswirken.

Der Siedlungsdruck ist zurzeit enorm, so dass auf diese Fläche nicht verzichtet werden kann.

Eine nennenswerte Klimafunktion geht von dieser Fläche nicht aus. Kaltluftbahnen o. ä. sind nicht betroffen.

Wenn Sie nicht in der Geltungsbereich einbezogen würde, würde sie nach der Bebauung des übrigen Gebietes sowohl im Norden als auch im Osten an anthropogen veränderte Flächen, meist Bebauung, direkt angrenzen.

Klimafunktionen werden daher offensichtlich nicht beeinträchtigt, wenn auch diese Fläche als Wohnbaugrundstücke ausgewiesen wird.

Gemäß § 8 (2) BauGB wird der F-Plan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

3.2 Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt der förmlichen Einleitung des Verfahrens, 2016, gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Der Geltungsbereich wurde in 2016 ökologisch untersucht. Die Biotoptypen wurden kartiert und Flora und Vögel erfasst, ausgewertet und die spezielle Artenschutzprüfung erstellt. Es fanden insgesamt 3 Begehungen statt.

In 2017 wurden die ökologischen Erhebungen, unter anderem durch eine FFH-Prognose, ergänzt.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Intensiväcker und um die Erweiterungsflächen des Friedhofes.

Südlich der K232, daher außerhalb des Geltungsbereiches gelegen, grenzen das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und das FFH-Gebiet „Grünlandgebiete der Wetterau“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an.

Die östliche Grenze dieser Schutzgebiete, die sich überlagern, liegt westlich der Feldwegparzelle Nr. 53 in Flur 6 südlich der K 232.

Ergänzend wird auf den Umweltbericht und die erstellten ökologischen Unterlagen verwiesen.

5. Altflächen

5.1 Altstandorte

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

5.2 Altablagerungen

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

6. Planung

6.1 Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wurden unter Würdigung der geplanten Bebauung entsprechend Baunutzungsverordnung festgesetzt: Wohnbauflächen.

Da die Geltungsbereiche sowohl an eine Kreisstraße als auch an eine Landstraße angrenzen, können ohne Schallschutzmaßnahmen die maximal zulässigen Immissionswerte eines Wohngebietes nicht eingehalten werden.

Dies ist das Ergebnis des für die verbindliche Bauleitplanung erstellten Schallgutachtens. Die erforderlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan **unter Abwägung der örtlichen Situation (Artenschutz)** zu treffen.

Unter anderem sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall/Wand) entlang der Landstraße erforderlich.

Diese Schallschutzmaßnahmen müssen vor Nutzung des ersten Neubaus errichtet sein. Im Schallgutachten wurde berücksichtigt, dass Geschwindigkeitsbegrenzungen auf Höhe des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden sind.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung ist nicht möglich, da diese Straßenabschnitte keine Unfallschwerpunkte darstellen.

6.2 Erschließung

Die im Bebauungsplan gewählte innere Erschließung lässt den Ausbau in mehreren Bauabschnitten zu.

Auf eine gute Anbindung des fußläufigen **bzw. des Rad-Verkehrs** sollte **im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes** geachtet werden.

Im Bereich des Waldfriedhofes ist eine Bushaltestelle vorgesehen.

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert.

Unabhängig von der Bauleitplanung wurde überprüft, ob die Wasserversorgung ordnungsgemäß hergestellt werden kann. Dies ist der Fall. Diese Überprüfung erfolgte bereits im Rahmen der Fachplanung des nördlich gelegenen Baugebietes. Details sind im Rahmen der Fachplanung zu klären.

Die Kanäle werden an die Ortskanalisation angeschlossen. Wenn möglich wird Trennsystem gewählt.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und Allgemeine Hinweise

Durch archäologische Grabungen wurde entlang der Landesstraße der Limes nachgewiesen. Auch wurden bei dieser archäologischen Voruntersuchung Keramikfragmente und Eisenfunde angetroffen.

Der Bereich ist im Bebauungsplan als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich gekennzeichnet.

Im Rahmen der archäologischen Grabungen konnte der vermutete Limes-Turm nicht nachgewiesen werden. Diese Fläche kann daher als Baugebiet vorgesehen werden.

Die Geltungsbereiche liegen in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 33). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Bohrungen über 20 m Tiefe sind zum Beispiel nicht zulässig.

Das östliche Gebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Einer der Schächte liegt im östlichen Bereich des Geltungsbereiches (südliche Fläche des denkmalgeschützten Bereiches). Informationen, ob dieser Schacht gesichert oder verfüllt wurde, liegen nicht vor. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

7. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen werden die Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplan-Änderung dem Regierungspräsidium mit dem Antrag zur Genehmigung vorgelegt.

Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, beschrieben und bewertet werden.

Für den Bauleitplan verbindlich sind zunächst die Vorgaben des BauGB und die darin enthaltenen Vorgaben hinsichtlich der Beachtung umweltrelevanter Gesichtspunkte, darüber hinaus die diesbezüglichen Aussagen des Regionalplanes.

Die Vorgaben bzw. Zielaussagen einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sind ebenfalls zu beachten, wie z. B.

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- das Hess. Wassergesetz (HWG)
- das Hess. Waldgesetz (HWaldG)
- der Regionalplan
- das Hess. Straßengesetz (HStrG)

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Durch Aufstellung dieser Flächennutzungsplan-Änderung und des Bebauungsplanes, am südlichen Rand des Ortsteiles Oberau gelegen, sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung sollen Flächen umgewidmet werden, die im Flächennutzungsplan als Erweiterung für den Friedhof bzw. als Grünfläche „Limes“ dargestellt.

Diese Flächen grenzen an im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbauflächen an und lassen daher bei Einbeziehung in die Wohnbauflächen eine sinnvolle Abgrenzung zu.

In der Flächennutzungsplan-Änderung sind daher zeichnerisch lediglich Wohnbauflächen dargestellt.

Die östliche Fläche, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als geplante Grünfläche (Limes) dargestellt, ist rund 2400 m² groß.

Die westliche Fläche, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche (Friedhof) dargestellt, ist rund 1,1 ha groß.

Durch archäologische Grabungen wurde vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens nachgewiesen, dass diese Fläche doch nicht dem Denkmalschutz unterliegt. Der vermutete Limes-Turm konnte nicht nachgewiesen werden.

Nachrichtlich ist bei der Entwicklung des Gebietes zu beachten:

- Die Geltungsbereiche liegen in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 33). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Bohrungen über 20 m Tiefe sind zum Beispiel nicht zulässig.
- Das östliche Gebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Einer der Schächte liegt im östlichen Bereich des Geltungsbereiches (südliche Fläche des denkmalgeschützten Bereiches). Informationen, ob dieser Schacht gesichert oder verfüllt wurde, liegen nicht vor. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen ausgebaut werden.

Die Entwässerung soll teilweise im Misch- und teilweise im Trennsystem erfolgen.

2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Im Regionalplan ist die östliche Fläche als Vorranggebiet Siedlung -Planung- eingetragen. Die rund 1,1 ha große ursprüngliche Erweiterungsfläche für den Friedhof ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Südlich der K 232, daher außerhalb der Geltungsbereiche gelegen, grenzen das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und das FFH-Gebiet „Grünlandgebiete der Wetterau“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an.

Die ursprüngliche Erweiterungsfläche für den Friedhof grenzt an die Schutzgebiete an, lediglich durch die Kreisstraße getrennt.

Durch eine FFH-Prognose wurde nachgewiesen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen möglich sind.

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 33). Hierauf wird nachrichtlich hingewiesen. Beeinträchtigungen sind nicht möglich.

3. Ökologische Bestandsaufnahme, Darlegung des Umweltzustandes und umweltbezogene Auswirkungen auf Nachbargebiete

Vor allem zur Beachtung des Artenschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung wurde für das rund 12 ha große Neubaugebiet in 2016 eine Biotoptypenkartierung vorgenommen und die Flora sowie ausgewählte Tierartengruppen erfasst. Diese Erhebungen dienten als Grundlage für die in 2017 erstellte spezielle Artenschutzprüfung.

Die Flächen dieser Flächennutzungsplan-Änderung liegen gemäß ökologischem Gutachten in keinem sensiblen Landschaftsbereich. Es handelt sich um Intensiväcker und einen parkähnlich angelegten Friedhof.

Da die Flächen dieser Flächennutzungsplan-Änderung an weitere Wohnbauflächen angrenzen und die Flächen insgesamt durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberau-Süd Teil III“ entwickelt werden sollen, wird in den nachfolgenden Ausführungen dieses Kapitels das gesamte geplante Neubaugebiet betrachtet. Auch sind die Ausführungen zum Teil lediglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant.

Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Realnutzung- und Biotoptypenkartierung in sechs Lokalitäten unterteilt. Dies sind Intensivacker, Gehölzanzpflanzungen, Friedhofsgelände, artenarme Wegränder, Ruderalflur und Siedlungsrand.

Entlang des südlichen Geltungsbereichsrandes, daher entlang des Limesradweges, ist eine Baumhecke vorhanden. Die Fläche des Friedhofes, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, ist parkartig angelegt.

Die Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte anhand von 3 Begehungen. Wegen der einheitlichen Struktur des Untersuchungsgebietes erfolgte dies durch Revierkartierung.

Die Ackerflächen haben keine Bedeutung als Fortpflanzung- und Ruhestätte. In den Gehölzen und den angrenzenden Hausgärten wurden insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen. Bei mindestens 7 Arten handelt es sich lediglich um Nahrungsgäste, so dass 16 Brutvogelarten nachgewiesen wurden.

Stieglitz, Görlitz und der Haussperling weisen einen ungünstig bis unzureichenden Erhaltungszustand auf. Der Stieglitz und der Haussperling stehen außerdem auf der Vorwarnliste der gefährdeten Brutvögel von Hessen.

Im Gutachten wird die nachgewiesene Avizönose als sehr artenarm beschrieben.

Das Untersuchungsgebiet hätte für die Vögel lediglich eine mittlere Bedeutung (Lokal verarmt).

Die Biotoptypen Gehölze, Ruderalflur und Waldfriedhof haben eine mittlere ökologische Bedeutung. Der Intensivacker hat lediglich eine geringe Bedeutung. Den Straßen und Wegen wird keine ökologische Bedeutung beigemessen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde nach den Mustervorlagen des Landes Hessens erbracht.

Gemäß spezieller Artenschutzprüfung kann es zu keiner Tötung kommen, wenn das Baufeld außerhalb der Brut- und Setzzeiten freigeräumt wird.

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da für keine Art erhebliche Störungen erwartet werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern würde.

Durch das Vorhaben werden einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten von ungefährdeten Brutvögeln zerstört. Diese Arten können im räumlich-funktionalen Zusammenhang ausweichen.

Es muss daher für keine Art eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG beantragt werden.

Die in der speziellen Artenschutzprüfung genannte Beschränkung der Baufelddräumung betrifft im Wesentlichen nur die Gehölze im Bereich des Friedhofes, da die Gehölze entlang der Landstraße zum Erhalt festgesetzt sind, s. unten.

Die zeitliche Beschränkung der Baufelddräumung gilt gemäß Naturschutzgesetz ohnehin.

Betroffene Arten sind: Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen und Zilpzalp.

Die in 2017 erstellte FFH-Prognose, die wegen der nahegelegenen Schutzgebiete (Vogelschutzgebiet „Wetterau“, FFH-Gebiet „Grünlandgebiete der Wetterau“ und Landschaftsschutzgebiet „Auen-verbund Wetterau“) erstellt wurde, weist nach, die Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete bei Realisierung der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Die in 2017 erstellte FFH-Prognose, die wegen der nahegelegenen Schutzgebiete (Vogelschutzgebiet „Wetterau“, FFH-Gebiet „Grünlandgebiete der Wetterau“ und Landschaftsschutzgebiet „Auen-verbund Wetterau“) erstellt wurde, weist nach, die Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete bei Realisierung der Planung nicht beeinträchtigt werden, wenn eine wesentliche zusätzliche Frequentierung durch Besucher und eine künstliche Beleuchtung vermieden werden. Geeignete Maßnahmen sind das geplante Besucherlenkungs-konzept und der vorgesehene 1,2 m hohe Wall entlang der Kreisstraße.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Untersuchungsgebiet sind keine gefährdeten Biotoptypen vorhanden.

Für keine Vogelart muss eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG beantragt werden.

Bei Realisierung der Planung werden aufgrund der Versiegelungen zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser werden daher beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung ist ökologisch gesehen eher gering, da gemäß der ökologischen Bestandsaufnahme und Bewertung wertvolle Flora und Fauna nicht vorhanden sind.

Die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ werden durch die Befestigungen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb der Geltungsbereiche negativ aus.

Die Geltungsbereiche liegen in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 33). Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, wenn die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung eingehalten werden. Dies ist ohne weiteres möglich, da zum Beispiel Bohrungen über 20 m Tiefe unterbleiben müssen.

Bereits befestigte Flächen, zum Beispiel ehemalige gewerbliche Bauflächen, die sich für Wohnbebauung eignen, gibt es in Altenstadt nicht. Auch nennenswerte Flächen der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind, außer den in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen des Friedhofes, nicht bekannt.

Der „Boden“ ist ebenfalls, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern. Die Frage der Schädlichkeit der Bodenveränderung wird im Wesentlichen durch die Schadstoffbelastung des Bodens und des Sickerwassers bestimmt.

Dem Bodenviewer, veröffentlicht durch das Hessische Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, können folgende wesentliche Informationen entnommen werden:

- Ertragsmesszahl: unterschiedlich, daher 30-50 (Bereich des Friedhofes: ohne Angabe)
- Ertragspotenzial: mittel und gering (Bereich des Friedhofes: ohne Angabe)
- Feldkapazität: ≤ 130 mm (gering) und 260-390 (mittel)
- Bodenarten: SI und IS
- Bodenfunktionsbewertung: nicht berechnet

Das Nitratrückhaltevermögen ist nicht bekannt (Karte: hellblauer Eintrag; Legende: hellblauer Eintrag fehlt). Vorbelastungen, zum Beispiel Altablagerungen, sind nicht bekannt. Dies ist auch bei Realisierung der Maßnahme unerheblich, da die Düngung gegenüber der Landwirtschaft erheblich abnehmen wird.

Die Geltungsbereiche sind fast eben, so dass eine Erosions- und Oberflächenabflussgefahr nicht bestehen.

Wesentliche Besonderheiten sind im Bodenviewer daher für den Geltungsbereich nicht angegeben.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird es zu etwa einer 30 – 40 -prozentigen Versiegelung der Flächen kommen

Das Niederschlagswasser wird daher nicht mehr vollständig versickern. Eine Reduzierung des Niederschlagswassers, welches abgeleitet werden muss, wird durch die festgesetzte wasserdurchlässige Bauweise der Wege und durch die Brauchwassernutzung erreicht.

Die Versiegelung der Freiflächen ist daher auf ein unumgänglich notwendiges Maß begrenzt worden.

Die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird sich nur kleinräumig, daher innerhalb des Plangebietes auswirken.

Der Mutterboden ist zu Beginn des Bauvorhabens abzuschleppen, zu lagern bzw. abzufahren. Die Vermischung mit unbelebtem Boden ist zu vermeiden.

Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.

Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden.

Der im Straßenbau anfallende Erdaushub könnte für den Bau des Walles, der auf Parzelle 28 südlich der Kreisstraße zur Verhinderung der Beeinträchtigung der Schutzgebiete vorgesehen ist, verwendet werden.

Die ökologischen Gutachten zeigen auf, dass die Geltungsbereiche keinen wesentlichen Lebensraum für Pflanzen besitzen. Ihr Lebensraum könnte durch Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich erhöht werden. Die Aufgabe ist aber nicht zu erwarten, wenn die Planung nicht realisiert wird.

Das Kulturdenkmal „Limes“ wird durch die geplante Bebauung nicht berührt, da es außerhalb der Flächennutzungsplan-Änderung liegt.

Für das Schutzgut „Mensch“ sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen festzusetzen, zum Beispiel das erforderliche Luftschalldämmmaß für die Außenfassade der Gebäude.

Durch die spezielle Artenschutzprüfung wurde nachgewiesen, dass das Schutzgut „Tiere“ innerhalb des Geltungsbereiches bei Beachtung des zulässigen Zeitraumes für die Baufeldräumung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Für die in 2017 im Böschungsbereich entlang des Radweges nachgewiesene Zauneidechse wurden biotoperhaltende bzw. aufwertende Festsetzungen getroffen.

Am südwestlichen Rand wurde eine Fläche ausgewiesen, die zur Optimierung des Biotopes genutzt werden soll. Auch soll während der Bauzeit ein Reptilienschutzzaun aufgestellt werden, sodass auch während der Baumaßnahmen artenschutzrechtlich keine Beeinträchtigungen der Population zu befürchten ist.

Der Erhalt der Bäume, die entlang der Kreisstraße vorhanden sind, stellt sicher, dass das Schutzgut „Tier“ nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Der Erhalt der Bäume ist vor allem für die Fledermauspopulation wichtig, da sie eine Leitfunktion bei deren Flügen erfüllen.

Die Zunahme der Bevölkerung und der Fahrzeuge des Neubaugebietes wirkt sich auf das Schutzgut „Tiere“ in den nahegelegenen Schutzgebieten bei Beachtung des geplanten Besucher-Lenkungskonzeptes und Bau des 1,2 m hohen Walles ebenfalls nicht negativ aus.

Wenn die Maßnahme nicht realisiert wird, ist grundsätzlich denkbar, dass der Böschungsbereich durch die angrenzenden Gehölze zusätzlich beschattet wird und daher das heutige Biotop der Zauneidechse nicht mehr als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet ist.

Da durch jede Befestigung die Schutzgüter Luft und Klima betroffen sind, trifft dies auch in diesem Falle für das Kleinklima und die Luft der näheren Umgebung zu.

Wegen der Befestigungen werden sich die Temperatur und der Feinstaub geringfügig erhöhen, wenn keine geeigneten Gegenmaßnahmen getroffen werden.

Geeignete Gegenmaßnahmen werden durch die Pflanzung von Gehölzen und Verringerung der befestigten Flächen erreicht.

Gemäß der textlichen Festsetzungen müssen in Abhängigkeit der Größe der versiegelten Flächen Gehölze gepflanzt werden. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Biomasse bei Besiedlung des Gebietes insgesamt sogar erhöht wird, da nennenswerte Bepflanzungen lediglich entlang der Kreisstraße und auf dem Friedhof vorhanden sind.

Die Luftqualität wird durch die Gehölzpflanzungen wieder verbessert bzw. die Beeinträchtigung ausgeglichen. Die Verbesserung erfolgt durch Filterung von Staub und gasförmigen Luftverunreinigungen/Schadstoffen.

Die Abkühlung wird gefördert.

Die Pflanzen tragen aber auch über die Verdunstung, die durch die Blätter erfolgt, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei.

Sie ist dadurch kühler und wirkt angenehmer wahrgenommen.

Auch reduziert der Schattenwurf die Temperaturerhöhung, die durch die Befestigung der Flächen erfolgt.

CO₂ wird gebunden und Sauerstoff wird erzeugt.

Gehölze, die gut gedeihen, haben einen größeren positiven Einfluss. Auf die Pflanzung von standortgerechten Gehölzen ist daher zu achten. Gemäß textlicher Festsetzung müssen daher für die Bepflanzung standortgerechte Gehölze gewählt werden.

Kaltluftentstehungs- bzw. abluftgebiete sind nicht betroffen.

Die negativen Einflüsse auf die Luft und das Klima werden daher im Wesentlichen durch die Pflanzung von Gehölzen und der damit verbundenen Erhöhung der Biomasse zumindest teilweise ausgeglichen.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung nicht wesentlich geändert, da das Gesamtgebiet an den vorhandenen Ortsrand angrenzt. In Richtung Norden besteht daher keine Fernwirkung. Dies gilt auch in Richtung Osten, da hier Waldflächen angrenzen.

Aus südlicher Richtung ist die Ortslage zurzeit erkennbar und wird durch die zusätzliche Bebauung lediglich etwas in Richtung Süden verlagert.

Durch die bereits relativ hohen Bäume im Bereich des Friedhofes, ohne die Erweiterungsflächen, ist auch aus Richtung Westen das Gebiet nicht einsehbar.

Eine Landschaftsbildbeeinträchtigung ist daher nur geringfügig aus Richtung Westen im Bereich der Friedhofserweiterung, die in Wohnbebauung umgewidmet werden soll, möglich.

Wenn die Planung nicht realisiert wird, ist anzunehmen, dass die östliche Teilfläche weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Nutzung der Friedhofsfläche ist nicht anzunehmen. Sie würde wahrscheinlich weiter parkartig gepflegt.

Dem Landschaftsplan auf Stufe des Flächennutzungsplanes können keine weiteren Details entnommen werden. Die Karte 7.3 „Landespflegerische Entwicklungskonzeption“ des Landschaftsplanes enthält, außer dem ermittelten Bestand, keine weiteren Informationen.

Die sonstigen Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht.

Eine detailliertere Untersuchung dieser Schutzgüter ist daher gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da sich die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen muss.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen ebenfalls nicht.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb der beiden Geltungsbereiche gibt es keine sinnvollen Alternativen:

Die östliche Teilfläche ist im Flächennutzungsplan als geplante Grünfläche (Limes) dargestellt, da vor den inzwischen vorgenommenen Grabungen vermutet wurde, dass unter dieser Fläche ein Limesturm vorhanden ist. Dies bestätigte sich nicht. Die Fläche kann daher bebaut werden. Da angrenzend weitere Wohnbauflächen angrenzen, ist die Einbeziehung dieser Teilfläche sinnvoll und alternativlos.

Da die Friedhofsfläche für die ursprünglich vorgesehene Funktion nicht benötigt wird und angrenzend Wohnbauflächen entwickelt werden, ist die Umnutzung in Wohnbauflächen sinnvoll.

Sie wird daher seit Jahren landwirtschaftlich nicht mehr genutzt. Diese Fläche, rund 1,15 ha groß, soll die im Bebauungsplan als Denkmalschutzfläche (Limes) nachrichtlich gekennzeichnete Fläche als Siedlungsfläche kompensieren. Sie kann wegen der Unterschutzstellung nicht bebaut werden.

Bei Verzicht auf die „Friedhofs-Fläche“ müsste in relativ kurzer Zeit eine Ersatzfläche gefunden werden. Insofern ist es sinnvoll, wenn die Kompensation für die Limes-Fläche im Bereich des ursprünglich geplanten Friedhofes erfolgt. Die Aufnahme dieser Fläche rundet darüber hinaus den neuen Ortsrand sinnvoll ab.

Auch wird mit dem Verbrauch von Grund- und Boden sparsam umgegangen, da eine bereits anthropogen veränderte Fläche einer Bebauung zugeführt wird.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit für die Friedhofsfläche, auch in anderen Ortsteilen Bauland zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan sind einige Flächen dargestellt.

Die Friedhofsfläche, auf der bereits Wege angelegt sind, würde allerdings brach liegen bzw. weiterhin parkartig gepflegt.

6. Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht angewandt. Schwierigkeiten sind bei Zusammenstellung der Grundlagen ebenfalls nicht aufgetreten.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)

Auf Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung gibt es keine Maßnahmen, die überwacht werden müssen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes können Flächen der Wohnbebauung zugeführt werden, die ursprünglich aus Gründen des Denkmalschutzes (Limes) und der geplanten Erweiterung des Friedhofes nicht zur Verfügung standen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben beziehungsweise bewertet.

Gemäß ökologischen Gutachten haben Flora und Fauna im Baugebiet mit Ausnahme der entlang der Kreisstraße vorhandenen Bäume und hier vorhandenen Böschung keine wesentliche ökologische Bedeutung. Die Artenschutzvorprüfung zeigte auf, dass keine relevanten Arten nachhaltig beeinträchtigt werden, wenn die Bäume entlang der Kreisstraße erhalten und die biotoperhaltenden bzw. verbessernden Maßnahmen für die Zauneidechse getroffen werden.

Angrenzend vorhandene Schutzgebiete werden durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt.

Europarechtlich und streng geschützte Pflanzenarten konnten ebenfalls nicht aufgezeigt werden.

Aus umweltrelevanter Sicht bestehen keine Bedenken.

12.09.2017

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Gemeindevorstand der
Gemeinde Altenstadt
Frankfurter Str. 11
63674 Altenstadt

Unser Zeichen: **Az. III31.2-61d 02/01-59**
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Dittal Uebbers
Zimmernummer: 3.15
Telefon: 06151/128924
FAX: 06151/128914
E-Mail: m.dittal_uebers@rps.hessen.de
Datum: 21. März 2017

**Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt
Bebauungsplan Nr. 71 „Oberau Süd Teil III“ Gemarkung Oberau
und Flächennutzungsplan-Änderung in diesem Bereich
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben des Ingenieurbüros Zillinger vom 21.2.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die vorgesehene Fläche liegt größtenteils innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebietes Siedlung, Planung“. Im westlichen Bereich liegt die Planung in einer Größenordnung von 1,1 ha in einem „Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft“, das zusätzlich von einem „Vorbehaltsgelände für den Grundwasserschutz“ und einem „Vorbehaltsgelände für besondere Klimafunktionen“ überlagert wird.

Gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung Z3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Es bestehen daher aus regionalplanerischer Sicht Bedenken gegen eine über die im RPS/RegFNP 2010 hinausgehende Inanspruchnahme für Wohnsiedlungsflächen und die damit verbundene Fläche

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kolbengie遳ude
64283 Darmstadt
Internet: www.rp-darmstadt.hessen.de
Servicezeiten:
Mo. - Do. 8.00 bis 16.30 Uhr
Freitag 8.00 bis 15.00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)
Fristenbereich:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

1.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Bei der 1,1 ha großen Fläche handelt es sich um die ursprüngliche Erweiterungsfäche für den Friedhof, die bereits entsprechend angelegt wurde, s. Abb.



Abb.: Luftbild (Google) mit Eintrag des Geltungsbereiches. Sie wird daher seit Jahren landwirtschaftlich nicht genutzt. Diese Fläche soll die ursprüngliche Siedlungsfläche, die entlang der Landesstraße wegfällt, kompensieren. Sie unterliegt dem Denkmalschutz (Limes) und kann nicht bebaut werden. Sie ist rd. 1,15 ha groß. Bei Verzicht auf „Friedhofs-Fäche“ müsste in relativ kurzer Zeit eine Ersatzfläche gefunden werden. Insofern ist es sinnvoll geplant Friedhofes erfolgt. Diese Fläche eignet sich gut für den Mehrgeschoss-Wohnungsbau. Die Herausnahme würde sich daher überproportional negativ auswirken. Der Siedlungsdruck ist zurzeit enorm, so dass auf diese Fläche nicht verzichtet werden kann.

1.

chenutzungsplanänderung im westlichen Bereich. Den Wohnbauflächen innerhalb des im Regionalplan Südhessen ausgewiesenen „Vorranggebietes Siedlung, Planung“ wird aus regionalplanerischer Sicht zugestimmt.

2. Es wird begrüßt, dass die Planung in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll. Allerdings ist die gewählte Reihenfolge und Abgrenzung nicht nachvollziehbar. Ich empfehle daher, den Zuschnitt und die Reihenfolge so anzuordnen, dass tatsächlich eine stufenweise Entwicklung möglich ist.
3. Hinweisen möchte ich noch darauf, dass es sich um den Regionalplan Südhessen handelt und nicht, wie in der Begründung angeführt, um den Regionalplan Mittelhessen.

Zu der vorgelegten Planung nehme ich aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) wie folgt Stellung:

4. Der Umwandlung von Grünfläche (Friedhof) in Wohnbaufläche wird aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt.

Begründung:
Teile im Süden des Bebauungsplanes liegen innerhalb des Vogelschutzgebietes „Wetterau“ und des FFH Gebietes „Grünlandgebiete der Wetterau“, sowie im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“. Bei einer Umwandlung dieser Fläche in Wohnbaufläche würde die wichtige Pufferfläche verloren gehen und noch nicht absehbare zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Natura 2000 Gebiet eintreten. Die neue Ausfahrt angrenzend an das Schutzgebiet verstärkt die zusätzlichen Beeinträchtigungen ebenfalls.

Hinsichtlich der übrigen Fläche des Bebauungsplanes verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

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

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

5. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

In der vorliegenden Ausführung sind die zu berücksichtigenden konkreten wasserwirtschaftlichen Belange noch nicht dargestellt. Weitergehende Aussagen können deshalb nicht erfolgen. Anhand der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ müssen Aussagen zur Wasserwirtschaft und zum Grundwasserschutz getroffen werden. U. a. ist auf folgende Punkte einzugehen:

2. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Das anfallende Abwasser muss wegen der Topographie in Richtung Norden als auch in Richtung Westen abgeleitet werden.
Dies ist der wesentliche Grund für die Einteilung der Bauabschnitte.
Eine Änderung erscheint nicht möglich. Unabhängig davon, sind sie unverbindlich. Wenn sich daher im Rahmen der Fachplanungen andere Abschnitte als sinnvoll erweisen, zum Beispiel aus Gründen derverkehrlichen oder abwassertechnischen Erschließung, werden sie geändert.
3. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Der Übertragungsfehler wird korrigiert.
4. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Zwischenzeitlich wurde eine FFH-Prognose erstellt. Es konnte nachgewiesen werden, dass für das FFH-Gebiet sowie für das Vogelschutzgebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen eintreten können. Die Schutzgebiete stehen daher der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.
5. Den Anregungen wird stattgegeben.
In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
Die Untere Wasserbehörde hat keine wasserrechtliche Prüfung oder Ähnliches gefordert.

6. Die Stadt hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen und Lieferverträge gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.
Ein entsprechender Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufzuführen.

7. Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser). Die Regenwasserbewirtschaftung ist in diesem Zusammenhang auch auf Regenwasseranlageneinrichtungen zu prüfen.

8. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die versiegelte Fläche sollte demnach so gering wie möglich ausfallen. Dies ist in der Bauleitplanung darzustellen. Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beschreiben.

Aus der Sicht des Dezernates Oberflächliche Gewässer, Renaturierung bestehen keine Bedenken.

Nachstorgender Bodenschutz

9. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfes (siehe hierzu dortiges Kapitel 5 Altflächen) wird darauf hingewiesen, dass der Stadt Altenstadt keine diesbezüglichen Hinweise vorliegen. Es wird die Aussage getroffen, dass Altlasten, Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen im Geltungsbereich der Planung nicht bekannt sind. Ich gehe daher davon aus, dass eine entsprechende Überprüfung der überplanten Fläche erfolgt ist. Auch mir sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin 03.03.2017 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Vorsorgender Bodenschutz

10. Der vorsorgende Bodenschutz wird im vorgelegten Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt. Dieser ist in den Entwurf aufzunehmen. 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 weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beachtliche zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenent-

6. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Die öffentliche Wasserversorgung wird erweitert, damit auch dieses Baugebiet ordnungsgemäß erschlossen ist.
Unabhängig von der Bauleitplanung wurde überprüft, ob die Wasserversorgung ordnungsgemäß hergestellt werden kann. Dies ist der Fall. Diese Überprüfung erfolgte bereits im Rahmen der Fachplanung des nördlich gelegenen Baugebietes. Details sind im Rahmen der Fachplanung zu klären.

7. Die Anregungen sind gegenstandslos.
Die Brauchwassernutzung ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt.

8. Die Anregungen sind gegenstandslos.
Dies ist bereits im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Wege, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser kann daher versickern.
Weitere Maßnahmen können nicht festgesetzt werden. Unabhängig davon ist bereits durch Novellierung der BauNVO 1990 sichergestellt, dass große Flächen des Baugebietes unbefestigt bleiben, da die festgesetzte Grundflächenzahl nur noch um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze usw. überschritten werden darf.

9. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Es liegen keine neuen Erkenntnisse vor.

10. Den Anregungen wird stattgegeben.
In die Begründung werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

wicklung vermieden oder vermindert werden kann, in der Umwelprüfung 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://www.hlug.de/start/boden/fisbo/bodenviewer-hessen.htm>) die Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L, Rubrik „größtmaßstäbig“) 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 Umwelprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält (https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_langfassung.pdf). Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

Bausteine Umweltbericht

Böden und Bodenfunktionen Vorbelastungen zusätzliche	Böden zur Boden-Entwicklungs- und Bewertung	Böden Auswertungsprognose bei Nicht-Durchführung Planung	Böden Auswertungsprognose bei Durchführung Planung	Böden Vergleich und Vermeidung	Böden Auswertung	Böden Methoden, Schulungen, Lokalen	Böden allg. Monitoring Zusammenfassung
--	---	--	--	--------------------------------	------------------	-------------------------------------	--

Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt (https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_methodendokumentation.pdf).

Immissionschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gegen die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Bezüglich der Einwirkung von Straßenverkehrslärm wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten Nr. L 6254 des TÜV Hessen vom 06.02.2017 war den Unterlagen beigelegt.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich hierbei um die

Festlegung von Lärmpegelbereichen, den entsprechenden Bauschalldämmmaßnahmen und einer Lärmschutzwand oder -wall entlang der Kreisstraße K 232 und der Landesstraße L 3189.

Allgemein:

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

Von meinem Dezernat Bergaufsicht wird wie folgt Stellung genommen:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 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 Inhaltsverzeichnis des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechnungs- 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:

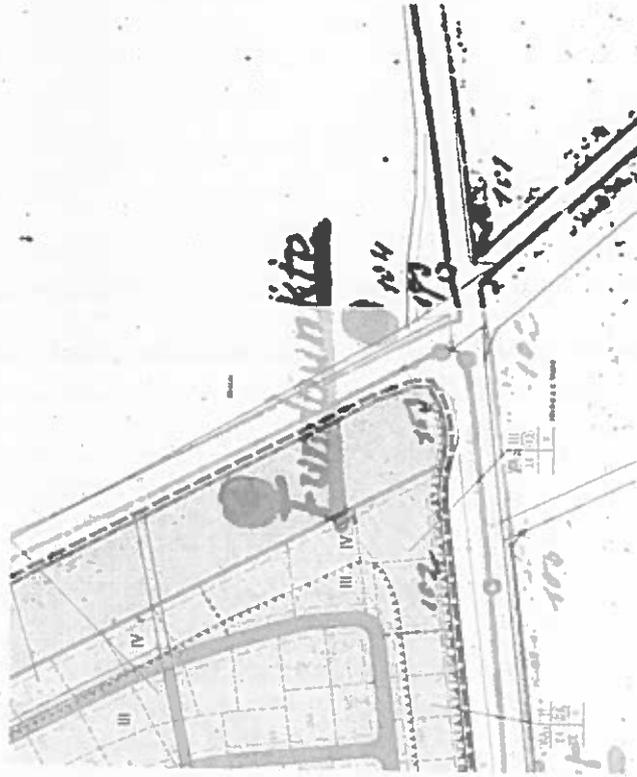
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Der hier vorhandene Situationsriss zeigt, dass einer dieser Schächte im östlichen Teil des Plangebiets liegt (ungefähre Position siehe Anlage). Genauere Angaben zur Lage sowie darüber, ob - und wenn ja, wie - dieser Schacht gesichert oder verfüllt wurde, liegen jedoch nicht vor. Ich empfehle daher, bei Erdarbeiten in diesem Bereich auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen. Die entsprechenden Angaben zum Altbergbau in der Begründung und den Textlichen Festsetzungen sind jeweils konkretisierend anzupassen.

11. Den Anregungen wird stattgegeben.
Die Unterlagen werden zu gegebener Zeit zugesandt.

12. Den Anregungen wird stattgegeben.
In die Begründung werden entsprechende Hinweise aufgenommen.



13. 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. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ggez
Martina Dickel-Uebers

13. Die Anregungen sind gegenstandslos.
Der Kampfmittelräumdienst wurde vom Ingenieurbüro Zillinger beteiligt.
Es gibt keine Verdachtsmomente.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.
BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ
DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
DEUTSCHE GEBIRGS- und WAANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.
HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESDADDYVERBAND HESSEN e.V.
NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband/ Hessen e.V.
VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.

Anerkennung Verbände nach § 3 Umweltschutzgesetz

Absender dieses Schreibens:

BUND Kreisverband Wetterau
Dr. Werner Neumann
Stammheimer Str. 8 b
63674 Altenstadt
Tel. 0172 68 73 815

Ingenieurbüro Zillinger
36396 Gießen
Per email: info@buero-zillinger.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
IZ 1610	21.02.2017	FNP Oberau Süd III	21.03.2017

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt, Ortsteil Oberau

Änderung des FNP „Oberau Süd Teil III“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und des
Umweltberichts nach BauGB

Sehr geehrter Herr Zillinger,

Im Auftrag der o. g. Landesverbände und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Verbände im
Weiterakreis ergibt folgende gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutz-
verbände im Weiterakreis gemäß § 3 Umweltschutzgesetz.

1. Die Naturschutzverbände lehnen diese Änderung des FNP ab.

Im rechtmäßigen Regionalplan Südhessen sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde
Altenstadt ist der größere Teil der Fläche als Wohnbaufläche vorgesehen. Dem wird nicht
widersprochen. Der östliche Teil der Fläche sollte auch als Grünfläche „Limes“ umgewidmet
werden, da dort ohnehin aufgrund des Verlaufes des Limes eine Bebauung ausscheidet.

2. Der Änderung eines Teils der Fläche: Grünfläche-Friedhof in eine Wohnbaufläche wird
widersprochen. Es besteht in Anbetracht der Größe der vorgesehenen Wohnbaufläche gemäß
Regionalplan und FNP keine Notwendigkeit, diese Fläche auch der Wohnbaufläche zuzuschlagen.
Es wurden auch in der „Begründung“ gerade keine Gründe angegeben, außer einer lapidaren aber
städtebaulich nicht relevanten Formulierung einer „sinnvollen Abgrenzung“. Zu sagen, man wolle
Grünflächen in Wohnbauflächen umwandeln, nur weil diese an bereits dargestellte
Wohnbaufläche angrenzen ist schlichtweg als fachliches Argument nicht haltbar. Der FNP hat
gerade mit Bedacht die Wohnbaufläche nur auf die dort ausgewiesene Fläche begrenzt, um die
Grünfläche Friedhof zu erhalten. Die Änderung ist nicht aus dem FNP abgeleitet und daher
fachplanerisch nicht tragfähig.

Die Erweiterung ist aber keine Abgrenzung zum Naturraum sondern zerstört den dort im Rahmen
der als Friedhof reservierten Fläche den dort gegebenen Naturraum. Die Fläche könnte hingegen

1. Die Anregungen werden zurückgewiesen.
Diese Änderung erfolgt in Abstimmung mit den
Denkmalschutzbehörden.
Die archäologischen Nachforschungen haben ergeben, dass diese
Fläche nicht vom Denkmalschutz betroffen ist und daher bebaut werden
kann.

2. Die Anregungen werden zurückgewiesen.
Dies ist kein Belang der 29er Verbände. Der Bedarf und die Entwicklung
aus dem Regionalplan werden gegenüber dem Regierungspräsidium
Darmstadt nachgewiesen.

3. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Zwischenzeitlich wurde eine FFH-Prognose erstellt. Es konnte nachgewiesen werden, dass für das FFH-Gebiet sowie für das Vogelschutzgebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen eintreten können. Die Schutzgebiete stehen daher der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen. Das Ergebnis wurde sowohl mit der unteren als auch der oberen Naturschutzbehörde abgestimmt.
4. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Siehe Ziffer 3 der Abwägung.
5. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Dies ist kein Belang der 29er Verbände. Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt bedarfsorientiert. Die Begründung und der Umweltbericht werden um entsprechende Ausführungen ergänzt.
6. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Der Übertragungsfehler wird korrigiert.
7. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Der Übertragungsfehler wird korrigiert.
8. Die Anregungen sind gegenstandslos.
Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird eine Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt. Dies ist der Entwicklungsgrundsatz.
9. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Die ökologischen Bestandsaufnahmen erfolgten in 2016, die Auswertung erfolgte in 2017.
10. Die Anregungen sind gegenstandslos.
Auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung sind zeichnerisch Straßen- und Wegeflächen nicht darzustellen. Dies ist Sache der verbindlichen Bauleitplanung.
11. Die Anregungen werden zurückgewiesen.
Darstellungen können nur für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden. Im Übrigen betrifft dies die verbindliche Bauleitplanung. Bushaltestellen oder Ähnliches sind im Flächennutzungsplan nicht darzustellen.
12. Die Anregungen werden zurückgewiesen.
Dies sind Themen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Fachplanung. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung sind diesbezüglich keine Ausführungen erforderlich.

3. eine wichtige Funktion der Erholung und als Naturraum für das Neubaugebiet erfüllen. Diese wichtige ökologische Funktion wird auch durch die beigefügte Artenschutzprüfung aufgezeigt. Die FNP-Änderung befindet sich in diesem Bereich der Fläche Friedhof im eklatanten Gegensatz zur eigenen Vorlage.

4. Zudem rückt durch diese Erweiterung das Wohnbaugelände viel näher an die bestehenden Natura 2000 Gebiete, FFH Gebiet 5519-306 Grünlandgebiete in der Wetterau sowie das Vogelschutzgebiet 5519-401 Wetterau heran. Es ist ersichtlich aus dem FNP, dass die Grün- und Friedhofsisfläche – auch wie sich diese im südlichen Bereich entwickelt hat – als Pufferzone zu den Natura 2000 Gebieten geplant wurde. Mit der Umwandlung in einen Teil des Wohngebietes ist dies Pufferwirkung nicht mehr gegeben. Dies bedeutet aber, dass erhebliche Auswirkungen aus dem Wohnbaugelände auf diese Natura 2000 Flächen nicht mehr auszuschließen sind. Es ist daher grundlegend erforderlich eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, zumal das geplante Wohngebiet auch insbesondere für Vögel aber auch diverse Waldbewohner eine Brückenfunktion eingenommen hat.

5. Da weder eine städtebauliche oder ökologische Begründung für diese Änderung des FNP vorgetragen wurde, entbehrt diese Änderungen den nach BauGB erforderlichen Begründung und ist rechtlich nicht tragfähig.

Um keine zeitliche Verzögerung in Kauf zu nehmen, sollte die Wohnbebauung auf das Gebiet nach gültigem FNP beschränkt werden. Eine FNP-Änderung könnte damit entfallen.

2. Zahlreiche Fehler und Mängel in der Vorlage

Zahlreiche Fehler in der Vorlage machen eine gründliche Überarbeitung erforderlich.

6. Titel: Es wird eine Begründung nach § 9 (8) BauGB beschrieben, tatsächlich bezieht sich § 9 BauGB auf die Möglichkeiten zur Festsetzung in Bebauungsplänen und nicht von Flächennutzungsplänen. Eine fehlerhafte Verwendung der Rechtsgrundlage macht jedoch auch die Änderung rechtlich unwirksam.

7. S. 3 anstelle Regionalplan Mittelhessen müsste es heißen Regionalplan Südhessen

8. S. 3 Punkt 3.1 - es wird behauptet dass „der Entwicklungsgrundsatz gewahrt“ sei. Es wurde jedoch bei der Änderung kein Grundsatz dargestellt.

9. S. 4 Der Geltungsbereich wurde „2017“ untersucht. Das Gutachten zeigt hingegen auf, dass die ökologischen Untersuchungen im Jahr 2016 erfolgten. Eine ökologische Untersuchung im Januar und Februar allein wäre auch ohne Wert.

S.5 6.2. Erschließung.

Auf die „gute Anbindung des fußläufigen Verkehrs“ sei „geachtet“ worden. Wie dies erfolgt ist, ist nicht dargelegt. Ebenso wäre es erforderlich auf eine Anbindung für den Fahrrad-Verkehr zu achten und dies zu planen. Dies ist nicht erfolgt. Dies ist insbesondere in Hinblick auf die Vermeidung von Autofahrten zu nahegelegenen Lebensmittelmärkten oder zu Freizeitzwecken oder zur Anbindung an die Kerngemeinde erforderlich. Die FNP Änderung ist hier äußerst unvollständig.

11. Im Bereich des Waldfriedhofs soll eine Bushaltestelle entstehen. Im diesbezüglichen B-Plan-Entwurf fehlt jedoch jeglicher Bezug zu einer Bushaltestelle. Zudem wäre es erforderlich durch zumindest Absichtschreiben regionaler Verkehrsträger sowie der Straßen- und Polizeibehörden nachzuweisen, dass dort eine Bushaltestelle möglich ist.

12. Gänzlich fehlt eine Darstellung und Abschätzung der Auswirkungen durch den motorisierten Individualverkehr. Es ist nicht klar, ob und wie die Anbindung an die südliche Kreisstraße

verkehrstechnisch möglich ist (dort derzeit oft erhöhte Geschwindigkeiten festzustellen) und ob der zusätzliche Verkehr, dessen Ausmaß und zeitliche Verteilung abzuschätzen ist, im Straßensystem aufgenommen werden kann.

3. Umweltprüfung

13.

Gemäß § 2 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

Wir bitten hierzu um folgende Untersuchungen, Beschreibungen und Bewertungen – auf der Ebene des Flächennutzungsplans:

- Darstellung der versiegelten Fläche, vorher, nachher
- Darstellung der zu erwartenden Bebauung, Flächenversiegelung durch Gebäude, Anbauten, Straßen.
- Darstellung und Abschätzung des Energieverbrauchs der geplanten Bebauung für Wärme und Strom, Abschätzung der Bilanz der Treibhausgase, insbesondere CO₂. Ziel sollte es sein, eine Wohnbaufläche mit geringstem Nettoenergieverbrauch (evtl. auch Plus-Energie-Passiv-Häuser) mit einer Energieversorgung hoher Effizienz auf der Basis erneuerbarer Energien sicherzustellen)
- Darstellung der Flächenbilanz der Grünflächen vorher und nachher (insbesondere, da im diesbezüglichen B-Plan keinerlei Grünfläche im neuen gesamten Wohngebiet vorgesehen ist)
- Es sollte auf der Ebene des FNP ein Grünkonzept vorgelegt werden, das sodann auf der Ebene der Umweltprüfung im B-Plan vertieft und detaillierter umgesetzt werden kann, insbesondere was die – nach bisher vorgelegter Planung nicht der Fall – Durchziehung des Planungsbereiches mit Grünzügen, der Durchgängigkeiten insbes. für Kleintiere sowie der Schaffung von Grünbereichen innerhalb des Planungsbereiches, die von Bebauung freizuhalten sind (z. B. zentraler Bereich, Grünfläche, Treffpunkt, Kinderspielfeld, Spielplatz)
- Darstellung und Abschätzung der Verkehrsströme, nach zeitlicher Intensität abgestuft dargestellt (Spitzenzeiten), Belastungsgrößen der Verkehrswege (Staus), Abschätzung der mit dem zusätzlichen PKW-Verkehr verbundenen Emissionen von CO₂, Stickoxiden, Feinstaub, Ruß.
- Aufgrund der teilweisen Umwandlung der Grünfläche/Friedhof wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich (siehe oben)
- Insbesondere sollten die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen und Emissionen durch z. B. Wahl der Bauweise, Solare Orientierung der Gebäude, Konzepte der Nutzung des ÖPNV sowie eines gemeinschaftlichen Verkehrs („Car-sharing“), der Versorgung mit erneuerbaren Energien und der Minderung der Treibhausgase dargelegt werden.
- Darlegung der Wasser- und Abwasserbilanz, inkl. des Einsatzes von Regenwasseranlagen und Versickerung von Regenwasser im Baugebiet bzw. gezielte Speisung von Naturflächen durch Regenwasserablauf

Im Obigen gehen wir selbstverständlich davon aus, dass seitens des Planungsbüros sämtliche einschlägigen im BauGB beschriebenen möglichen Auswirkungen auf Umweltauflagen beschrieben werden. Um dies zu vereinfachen führen wir diese nach § 1 Abs 6, Ziffer 7 hier nochmals auf:

die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungszusammenhang zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

13. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Der Umweltbericht wird im gemäß BauGB erforderlichen Umfang aufgestellt. Viele der Anregungen gehen über die Anforderungen eines Umweltberichtes der Bauleitplanung hinaus.

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Werner Neumann

werner.neumann@bund.net

21.03.2017



(BUND Kreisverband Wetterau)

Polizeipräsidium Mittelhessen
Dir. Verkehrssicherheit/Sonderdienste
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
Grüner Weg 3
61169 Friedberg
Sachbearbeiter Sill, PHK
Telefon 06042/9848-142
Fax 06042/9848-159

Wenn Empfänger verzögert, durch
Postwechsel oder andere Gründe
Postzustellung verzögert, ist Verkehrssicherheit
Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Grüner Weg 3, 61169 Friedberg

Firma
Ingenieurbüro Zillinger
Weimarer Straße 1
35396 Gießen

Vermerk

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt
hier: Flächennutzungsplan-Änderung/Bebauungsplan Nr. 71 „Oberau-Süd Teil III“ Gemarkung Oberau

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. wie bereits mit der Gemeinde Altenstadt kommuniziert, wird bei der L 3189 nicht automatisch von einer Geschwindigkeitsreduzierung ausgegangen, wenn diese Wohnsiedlung „Oberau-Süd Teil III“ entsteht. Die Voraussetzungen (Unfallschwerpunkt) liegen derzeit nicht vor.

Auch nach lärmschutzrechtlichen Vorgaben wird hier eine Geschwindigkeitsreduzierung aufgrund der Errichtung dieses Wohngebietes aus polizeilicher Sicht abgelehnt. Da dieses Wohngebiet noch in der Planung ist und die L 3189 ein alter (schon lange vorhandener) Bestand ist, sollten hier bauliche Maßnahmen (Lärmschutzwand, entsprechender Abstand zu den Straßen, Gebäudehöhenvorgabe usw.) getroffen werden. Eine Geschwindigkeitsreduzierung sollte nie im Vorfeld bereits mit eingepreist sein. Diese kann dann, falls erforderlich später noch erfolgen. Jedoch stellt sich für mich die Frage, ob dies überhaupt so viel bringt. Eine Reduzierung von 100 km/h auf 70 km/h vermindert den Geräuschpegel um ca. 3 Dezibel. Während täglich viele Autofahrer davon betroffen sind und in der Fortbewegung eingeschränkt werden.

2. Ansonsten sind aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände vorhanden, sofern die zuvor aufgeführten Bedingungen erfüllt werden. Eine Anbindung an die K 232 dürfte auch kein Problem darstellen, ideal wäre hier, wenn gleich entsprechende Linksabbiegespuren (von K 232 in das Wohngebiet und aus dem Wohngebiet heraus in Richtung L 3189) entsprechend eingeplant werden.

3. Bezüglich der Stellfläche für die Hauseigentümer sollte daran gedacht werden, dass die heutigen Pkw (SUV) bereits über 2 Meter breit sind, so dass ein Parkplatz/Stellplatz mit mind. 280 cm Breite angedacht werden sollte.

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

13.03.2017 Sill, PHK
Datei: Untervorte, Amtsentwurf



Dokumentnr./Anmelder_010
10/2010

Seite 1 von 1

VNr. ERS/0210507/2017
Datum 13.03.2017

Telefon 06031 / 601 - 188
Fax 06031 / 601 - 187

3

1. Keine abwägungsrelevanten Anregungen.
Die Anregungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung. Unabhängig davon wurde in der verbindlichen Bauleitplanung von keiner Geschwindigkeitsbegrenzung ausgegangen. Dies gilt auch für das Schallgutachten, welches für den Bebauungsplan erstellt wurde.
2. Keine abwägungsrelevanten Anregungen.
Die Anregungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung. Auf der Kreisstraße ist zur Anbindung an das Wohngebiet eine Linksabbiegespur vorgesehen. Die erforderliche Fläche wurde aufgenommen.
3. Die Anregungen sind gegenstandslos.
Die Anregungen betreffen die Fachplanung. In der Flächennutzungsplan-Änderung sind entsprechende Regelungen nicht zu treffen.



Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10.06.61 · 61146 Friedberg

Ingenieurbüro Zillinger
Weimarer Str 1
35396 Gießen

4

Der Kreisausschuss
Strukturförderung und Umwelt
61189 Friedberg, Homburger Str. 17
http://www.wetteraukreis.de
0 60 31 / 83 - 0

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 06031-83 4100
E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031-83 91 4100
Zimmer-Nr. 107
Aktenzeichen 4.1/3
Kassenzeichen
Datum 20.03.2017

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Aifenstadt Flächennutzungsplan-Änderung „Oberau-Süd Teil III“, Gemarkung Oberau

Sehr geehrte Damen und Herren,
nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Weiteraukreises.

FSt.2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Kurt Jungkind

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Anregungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung.

FSt.4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz

Gegen die Planung bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde des Weiteraukreises keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsfinanzierung ist im Bebauungsplanverfahren vorzulegen.

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o. g. Flächennutzungsplan-Änderung.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ihre personenbezogenen Daten erfasst, gespeichert und verarbeitet werden, und diese an Dritte nur insoweit weiter gegeben werden, als dies zur ordnungsgemäßen Abwicklung Ihres Antrags / der hier in Rede stehenden Angelegenheit notwendig ist.

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung
Mo - Mi 8.30-12.30 Uhr 13.30-18.00 Uhr
Do 8.30-12.30 Uhr 13.30-18.00 Uhr
Fr 8.30-12.30 Uhr
Wissensdienste: Montag bis Freitag von 8.00 bis 18.00 Uhr
Wissensdienste: Samstag von 8.00 bis 18.00 Uhr
Wissensdienste: Sonntag von 8.00 bis 18.00 Uhr

Bitte wenden Sie sich an den Sachbearbeiter unter der oben genannten Telefon-Durchwahl-Nummer.
Ihre Anregungen oder Kritik interessieren uns. Bitte wählen Sie 06031 / 83-1383.

Bankverbindungen
Postbank Friedberg BLZ 500 100 00, Konto 113 19 009
IBAN DE37 3571 000 0711 3198 06
SWIFT BIC: P300DE33

- 2 -

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Zu der FNP-Änderung werden keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Sperling

Christian Sperling

Immo Zillinger

Von: Moder, Louise <Louise.Moder@wetteraukreis.de>
Gesendet: Donnerstag, 27. April 2017 07:19
An: info@buero-zillinger.de
Betreff: WG: Stellungnahme Altferstadt-Oberau
Anlagen: Stellungnahme_WK.pdf

5

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund einer längeren Abwesenheit unseres Archäologen Dr. Lindenthal reichen wir Ihnen seine Stellungnahme zur FNP-Änderung Altferstadt-Oberau-Süd heute nach.

Gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Weiterau keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die östliche Fläche an der L3189 muss jedoch in der Kartierung korrigiert und nach Westen aus der Limeszone herausgeschoben werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Louise Moder

Kreisausschuss des Wetteraukreises
Fachdienst 4.1
Strukturförderung und Umwelt
Europaplatz
61169 Friedberg

Tel.: 06031/83-4101
Fax: 06031/83-4110

mailto: louise.moder@wetteraukreis.de

Besucheradresse:

Homburgerstraße 17

Louise Moder
Fachdienst Strukturförderung und Umwelt

Wetteraukreis
61169 Friedberg Homburger Straße 17
Tel.: 06031 83-4101
Fax.: 06031 83-914101
www.wetteraukreis.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Von: Moder, Louise
Gesendet: Montag, 20. März 2017 07:33

[Seite]

Den Anregungen wird stattgegeben.
Die zeichnerische Darstellung wurde geändert.
Die Denkmalschutzbehörde hat bereits zugestimmt.

Immo Zillinger

Von: Reiner.Kraehenbuehl@telekom.de
Gesendet: Montag, 24. April 2017 13:09
An: info@buero-zillinger.de
Betreff: Flächennutzungsplan-Änderung "Oberau-Süd Teil III", Gemarkung Oberau
Anlagen: Altenstadt Oberau-Süd Teil III.pdf

6

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte betrachten Sie unsere Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 sinngemäß auch für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Freundliche Grüße

Reiner Kraehenbühl

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Produktion Technische Infrastruktur 24 Fokus
Reiner Kraehenbühl
Capstr. 2, 30943 7 Iddes
+49 65 189 5774 (Tel.)
+49 65 189 5936 (Fax)
E-Mail: reiner.kraehenbuehl@telekom.de
www.telekom.de

Erleben, was verbindet.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-offiziell

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN ALLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Von: Kraehenbühl, Reiner
Gesendet: Montag, 24. April 2017 11:56
An: info@buero-zillinger.de
Betreff: Bebauungsplan Nr.71 "Oberaus-Süd Teil III", Gemarkung Oberau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend 'Telekom' genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 VVG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Am östlichen Rand des Plaubereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollte sich der betreffende Geländestreifen nach Parzellierung und Umnutzung künftig nicht mehr im Eigentum der Gemeinde Allenstau befinden, bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu bewirken:

[Seite]

Keine abwägungsrelevanten Anregungen.
Die in der Stellungnahme zum Bebauungsplan vorgebrachten Anregungen, sind für die Flächennutzungsplan-Änderung nicht relevant.

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Aktuelle Bestandwertungen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei planauskunft mitte@telekom.de

Zur Versorgung des neuen Baugelbietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungsdichte in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Freundliche Grüße

Reiner Krähenböhl

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Produktion Technische Infrastruktur 24 Fulda
Reiner Krähenböhl
Foghtstr. 2 36043 Fulda
+49 561 859-5774 (Tel.)
+49 561 859-5939 (Fax)
E-Mail: reiner.kr@telekom.de
www.telekom.com

Erleben, was verbindet.

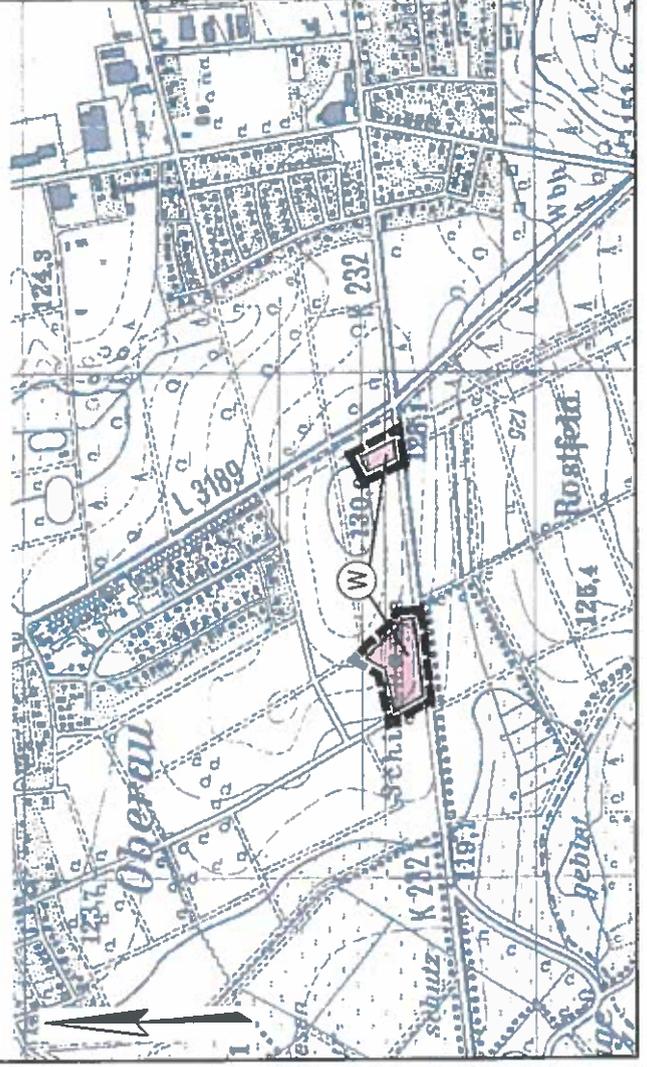
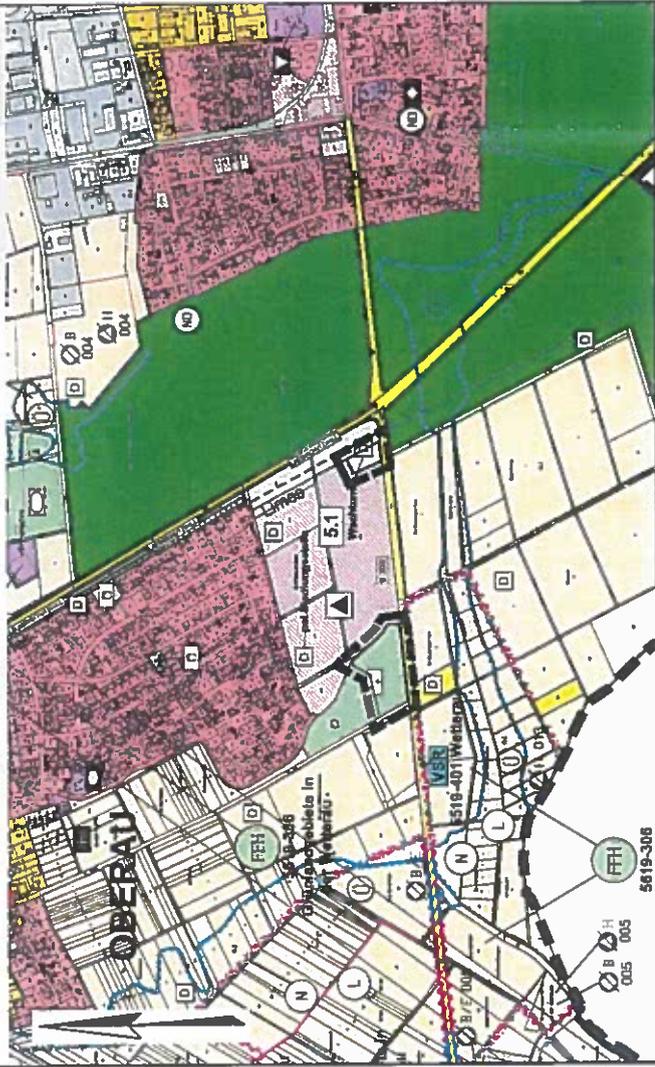
Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/privatkunden/telekom

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

TOP 07/25

Planzeichenerklärung:

-  Geltungsbereiche
-  Wohnbauflächen



Gemeinde Altenstadt
Flächennutzungsplan-Änderung "Oberau-Süd Teil III"
 Gemarkung Oberau

Öffentliche Auslegung			
Bearbeitet:	I. Zillinger	Maßstab:	1:10.000
Gezeichnet:	Gawelek	Zeichnungsnummer:	1610/2
Geprüft:		Ersatz für:	
		Stand:	27.03.2017



Ingenieurbüro Zillinger

35396 Gießen, Weimarer Str. 1, Fon (0641) 95212-0, Fax (0641) 95212-34, info@buro-zillinger.de, www.buro-zillinger.de