

15/0248

**Gemeinde Altstadt**

Fachbereich 2

Gemeindevertretungsvorlage

**Bebauungsplan Nr. 71 "Oberau-Süd Teil III" der Gemeinde Altstadt 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**

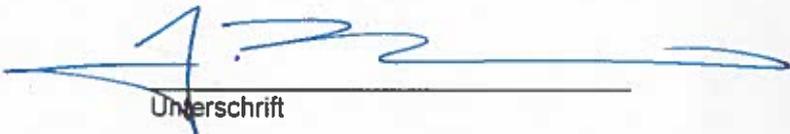
Es wird empfohlen, folgende Gremien mit der Angelegenheit zu befassen:

1. Ausschuss (Bezeichnung) Bau, Planung und Verkehr

2. Ausschuss (Bezeichnung) \_\_\_\_\_

3. Sonstige \_\_\_\_\_

Altstadt, den 14.09.2017

  
Unterschrift

  
Datum/Unterschrift Fachbereichsleiter

Unterschrift Bürgermeister

Anlagen: Plan mit Textfestsetzungen, Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen, Begründung

Sachliche Darstellung:

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 02.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Oberau-Süd Teil III“ im Ortsteil Altstadt 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 beigefügt.

Der Bereich des Limes wurde als Sukzessionsfläche festgesetzt und dient somit auch als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan. In diesem Bereich ist ein möglicher Standort für Spielplatz als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, dort zu irgendeinem Zeitpunkt einen Spielplatz o. ä. zu bauen, mit der Festsetzung als Sukzessionsfläche wäre das nicht möglich.  
Ansonsten haben sich nach dem heutigen Kenntnisstand keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Auf Grund der Nähe zum Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Vogelschutzgebiet mussten zusätzliche biologische Untersuchungen in Abstimmung mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Die Anbindung gegenüber der Kochgasse ( Zufahrt zum Waldfriedhof ) konnte wegen der Beeinträchtigung der Gebiete nicht akzeptiert werden.

Auch ein Eingriff in das Gebiet durch einen Kreisverkehr ist nicht akzeptabel.

Die Planung wurde dann für die biologischen Untersuchungen so abgeändert, dass sich die Anbindung in Richtung Höchster Kreuz verschiebt und nur noch eine Linksabbiegespur realisierbar ist. Der Korridor für die geänderte Anbindung wurde mit Hessen Mobil abgestimmt. Parallel zu den biologischen Untersuchungen wurde von IMB-Plan ein Verkehrsgutachten für die Anbindung mit neuer Verkehrszählung erstellt.

Das Ergebnis ist, dass eine Linksabbiegespur, ohne Rechtsabbiegespur, ausreichend ist. Die Anbindung in das Neubaugebiet sollte jedoch an den Rand der Schutzzone, in Gegenlage zu dem landwirtschaftlichen Weg, verlegt werden. Hierdurch soll ein gefahrloseres Überqueren der Straße ermöglicht werden.

Dieser Verschiebung wurde von den Naturschutzbehörden zugestimmt.

Der Grünstreifen entlang der Kreisstraße muss aus artenschutzrechtlichen Gründen erhalten bleiben. Abgängige Bäume im Pflanzstreifen sollen von den Grundstückseigentümern gleichartig ersetzt werden. An den nördlichen Rand muss ein Reptilienschutzzaun mit einer Höhe von 40 cm gebaut werden.

Die Lärmschutzwand macht dann entlang dieses Bereiches keinen Sinn mehr und wird nicht mehr gebaut.

Durch die geänderte Anbindung zum Baugebiet musste auch der Bereich des ehemaligen Friedhofgeländes umgeplant werden. Es ist jetzt ein Wendehammer mit einer Fußgängeranbindung an die Kochgasse vorgesehen.

Das Friedhofsgelände, das in die Bebauung mit einbezogen wird, ist im Bebauungsplan Nr. 36 „Zwischen den Waldeckern Teil II“ vom 11.11.1989 als öffentliche Grünfläche „Friedhof“ festgesetzt.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren wird gleichzeitig die Änderung dieses Bereiches in „Allgemeines Wohngebiet“ durchgeführt.

Die in der Begründung aufgeführten Gutachten werden wegen ihrer Größe der Vorlage beigelegt, können aber gerne auf Anfrage angefordert oder eingesehen werden.

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

Die Stellungnahmen zu den Eheleuten Gennrich und 3 Bürgern sowie Twardy wurden alternativ, je nach der Entscheidung über die Beibehaltung oder den Wegfall des an die vorhandene Bebauung angrenzenden Weges, formuliert.

### 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.	Wetteraukreis, Kreisausschuss Strukturförderung und Umwelt, 17.03.2017
3.	Wetteraukreis, Kreisausschuss Fachbereich Bildung und Gebäudewirtschaft, 09.03.2017
4.	Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfungsgesetz, 21.03.2017
5.	Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, 13.03.2017
6.	Ovag Netz AG, Friedberg, 13.03.2017
7.	Straßenverkehrsbehörde Altenstadt, 15.03.2017
8.	Beate und Harald Gennrich, Breite Schneise 24 in Oberau, 13.03.2017
9.	Hartherz, Schönefeldt, Sagefka, Oberau
10.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten, 22.03.2017
11.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda, 24.04.2017
12.	Margit und Rüdiger Twardy, Breite Schneise 10 in Oberau, 03.06.2017
13.	Edeltraud und Michael Gwilliam, Email vom 24.06.2017

wird zugestimmt.

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

Mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 "Oberau-Süd Teil III" der Gemeinde Altenstadt im Ortsteil 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.)

### **Bebauungsplan Nr. 71 „Oberau-Süd Teil III“, Gemarkung Oberau**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8  
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

<b>Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB</b>	<b>4</b>
1. <b>Veranlassung</b>	<b>4</b>
2. <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
3. <b>Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem F-Plan .....	4
3.2 Rechtsgrundlagen.....	6
4. <b>Landschaftsplanerische Grundlagen</b>	<b>6</b>
5. <b>Altflächen</b>	<b>7</b>
5.1 Altstandorte .....	7
5.2 Altablagerungen .....	7
6. <b>Planung</b>	<b>7</b>
6.1 Städtebau.....	7
6.2 Erschließung.....	9
6.2.1 Verkehr.....	10
6.2.2 Energie.....	10
6.2.3 Wasserwirtschaft .....	11
6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser.....	11
6.2.3.2 Abwasserableitung .....	11
6.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	12
6.4 Flora und Fauna, Schutzgebiete sowie Artenschutz .....	13
6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und Allgemeine Hinweise.....	13
7. <b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>14</b>
8. <b>Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)</b>	<b>16</b>
9. <b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>16</b>
<b>Teil II: Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>17</b>
1. <b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung</b>	<b>17</b>
2. <b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</b>	<b>19</b>
3. <b>Ökologische Bestandsaufnahme, Darlegung des Umweltzustandes und umweltbezogene Auswirkungen auf Nachbargebiete</b>	<b>20</b>
4. <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>21</b>
5. <b>Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>25</b>
6. <b>Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind</b>	<b>25</b>

- |    |   |           |
|----|---|-----------|
| 7. | <b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Realisierung der Bauleitplanung (Monitoring)</b> | <b>26</b> |
| 8. | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>   | <b>26</b> |

**Anlagen:**

- **Biotypenkartierung und Erfassung von Flora und ausgewählten Tierartengruppen sowie spezielle Artenschutzprüfung, Stand 14.02.2017**
- **Gutachten „Verkehrsgeschwindigkeit, Stand 06.02.2017**
- **Verkehrsuntersuchung, Stand August 2017**
- **Natura 2000 Verträglichkeitsuntersuchung/FFH-Prognose**
- **Ergänzende artenschutzrechtliche Einschätzung (Zauneidechse)**

## Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### 1. Veranlassung

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

Bedarfsorientiert sind **im Wesentlichen** Grundstücke für Einzel- und Reihenhäuser sowie Mehrgeschosswohnungsbau vorgesehen.

Die Gemeinde ist bereits Eigentümerin der meisten Flächen und kann daher zügig das Gebiet erschließen. Die Erschließung ist in 3 Bauabschnitten vorgesehen.

Im Geltungsbereich liegen auch Flächen, die ursprünglich als Erweiterung des Friedhofes vorgesehen waren. **Die Erweiterung des Friedhofes ist nicht erforderlich, sodass diese Flächen zur Abrundung der Ortslage in die Bebauung einbezogen werden.**

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ungefähr **12 ha groß** und wird wie folgt in der Gemarkung Oberau, Flur 3 im Gewann „Am Pfahlgraben“, abgegrenzt:

Im Norden: Straßen „Am Pfahlgraben“, „Töpferstraße“ bzw. bebaute Wohnbaugrundstücke „Breite Schneise“ Nrn. 4 - 28 (gerade Hausnummern) sowie „Töpferstraße Nrn. 49, 51, 84 und 88

Im Osten: Landstraße L3189, **östlich davon: Wald**

Im Süden: Radweg **bzw. landwirtschaftliche Flächen, südlich der Kreisstraße K 232 gelegen (die Kreisstraße liegt daher teilweise innerhalb des Geltungsbereiches)**

Im Westen: Friedhof und **Wegeparzelle (Zufahrt zum Friedhof), westlich davon: landwirtschaftliche Flächen**

### 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	Wohnbaufläche, 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 für die Friedhofsnutzung 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 Unterschützstellung 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.

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. Die Flächennutzungsplan-Änderung umfasst die Flächen der ursprünglichen Friedhofserweiterung und einer kleinen Teilfläche des im Flächennutzungsplan dargestellten „Limes“. Die ehemalige „Limesfläche“ steht nicht unter Denkmalschutz, da bei archäologischen Untersuchungen festgestellt wurde, dass sie außerhalb des denkmalschutzwürdigen Bereiches liegt.

### 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 Bauordnung (HBO)
- 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 die Kapitel 6.4 und 6.5 der Begründung, 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 und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Baugebiet sind nur Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Die festgesetzte offene Bauweise lässt den Bau von Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern zu.

Im Bebauungsplan sind Grundstücke gekennzeichnet, die sich für Geschosswohnungsbau eignen und für Reihenhausbau vorgesehen sind. Diese Bauweisen sind nicht verbindlich festgesetzt und können grundsätzlich auch auf anderen Grundstücken realisiert werden. So dürfen Reihenhäuser zum Beispiel im gesamten Geltungsbereich errichtet werden. Zusätzlich wurde auch eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise definiert Kettenhäuser als zulässig.

Kettenhäuser sind grundsätzlich mehrere Einfamilienhäuser, die ähnlich architektonisch gestaltet sind und durch die zwischen ihnen angeordneten Garagen ohne Abstand zueinander errichtet werden. Diese Häuser können sowohl in einheitlichem Abstand zur Straße oder auch versetzt errichtet werden.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen. Sie darf gemäß BauNVO für diese Nutzungen um 50 %, daher bis auf 0,6, überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist bei Bau von Reihenhäusern bzw. Gebäuden mit vielen Wohneinheiten, daher bei einer verdichteten Bebauung, nicht ausreichend. Textlich ist daher festgesetzt, dass eine Überschreitung auf maximal 0,8 bei dieser Bebauung zulässig ist.

Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup>. Die aus der Baunutzungsverordnung entwickelte maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 lässt eine sinnvolle bauliche Nutzung zu:

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wurde beschränkt, damit sich die neuen Gebäude gut in das vorhandene Ortsbild einfügen und keine zu wuchtigen Gebäude entstehen können. Im Gegenzug lässt die textliche Festsetzung aber auch eine intensive Bebauung zu.

Eine Wohnung bzw. Wohneinheit ist wie folgt definiert:

Als Wohnung wird die Gesamtheit von Räumen bezeichnet, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes bestimmt sind. Nach der Hessischen Bauordnung gehören zu einer Wohnung eine Küche, ein Bad mit Dusche oder Badewanne, eine Toilette und ein Abstellraum. Weitere bauordnungsrechtliche Merkmale einer Wohnung ist ihre Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinheiten. Auch muss sie einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenhaus oder Vorraum besitzen.

Der Bauherr kann daher innerhalb eines Hauses mehrere Wohnungen, zum Beispiel für die Eltern, Kinder usw. schaffen, ohne dass diese auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet werden, wenn sie keinen eigenen abschließbaren Zugang haben. Er kann daher zusätzlich eine einzige Wohnung, zum Beispiel für die Vermietung, realisieren.

Im Bebauungsplan sind insgesamt 156 Bauplätze ausgewiesen. Auf den meisten Bauplätzen werden Einfamilienhäuser, teilweise mit Einliegerwohnung, errichtet werden. Eine dichtere Bebauung wird vereinzelt durch Reihenhäuser und den Mehrgeschoss-Wohnungsbau erreicht.

Im Mittel kann von 2 Wohneinheiten je Grundstück ausgegangen werden, so dass insgesamt etwa 312 Wohneinheiten entstehen werden. Einliegerwohnungen werden meist nur von 1 bis 2 Personen bewohnt sein. Im Mittel kann von etwa 2,5 Bewohnern je Wohneinheit ausgegangen werden, da nur 1 bis 2 Kinder je Familie realistisch sind.

Im Gebiet werden daher voraussichtlich rund 780 Personen wohnen.

Grundsätzlich sind gemäß der textlichen Festsetzungen alle Dachformen zulässig, die maximal 45° betragen.

Wenn ein Staffelgeschoss gewählt wird, geht dies zulasten eines Vollgeschosses. Es ist je Gebäude nur max. ein Staffelgeschoss zulässig.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten.

Durch den geringen Abstand zwischen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche können die Fußwege und die Hofzufahrten kürzer ausgeführt werden. Die Bauwilligen können daher Kosten sparen und verringern gleichzeitig die Versiegelung des Bodens.

Gem. HStrG wurde die Baugrenze entlang der K 232 in einem Abstand von **mindestens** 20 m ab Fahrbahnrand eingetragen.

Zur Verbesserung des Ortsbildes und um Sichtbehinderungen im Einmündungsbereich der Straßen zu verhindern, wurde festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. **Hiervon wird in Ausnahmefällen abgewichen, wenn die Anordnung der Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche zu keinen wesentlichen Sichtbehinderungen führen würde. Die Abweichungen sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.**

Um den Freiraum der Bauinteressenten und deren Planer nicht einzuschränken, wird die Stellung der Gebäude und Firstrichtung der Dächer nicht verbindlich im Detail festgesetzt.

Die Firstrichtung der Gebäude wurde nicht vorgeschrieben, damit alle energiepolitischen und technisch sinnvollen Lösungen möglich sind. Die Sonnenenergie kann daher bei Ausrichtung des Daches nach Süden durch den Einbau von Sonnenkollektoren genutzt werden.

**Der Bau von mind. einem Spielplatz ist vorgesehen. Grundsätzlich geeignete Standorte sind als zusätzlicher unverbindlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese Standorte sind ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da Spielplätze in einem Allgemeinen Wohngebiet ohne explizite Festsetzung als Spielplatz zulässig sind. Am nordöstlichen Geltungsbereichsrand und innerhalb des denkmalgeschützten Bereiches ist ein Spielplatz zeichnerisch festgesetzt worden.**

Da der Geltungsbereich an eine Landstraße angrenzt, wurde gemäß Schallgutachten ein Schallschutzwall entlang dieser Straße festgesetzt. Die maximal zulässigen Immissionswerte können dadurch eingehalten werden, siehe Schallgutachten.

Weitere erforderliche Festsetzungen wurden getroffen: Die Vorgabe der Schalldämmung von Außenbauteilen ist erforderlich, damit im Gebäude die zulässigen Immissionen nicht überschritten werden.

Entlang der Kreisstraße wurde kein Lärmschutzwall festgesetzt, da dies aus ökologischen Gründen (Fledermäuse und Zauneidechse) nicht möglich ist. Die Baumreihe muss erhalten werden, damit für die Fledermäuse weiterhin eine Leitlinie vorhanden ist.

Darüber hinaus darf durch die Bebauung die Population der Zauneidechse nicht beeinträchtigt werden. Eingriffe im Bereich des Biotopes der Zauneidechse sind daher nicht zulässig. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen könnten daher nur in größerer Entfernung zur Straße angeordnet werden und hätten daher nur eine sehr eingeschränkte Funktion.

Aus Gründen des Artenschutzes musste daher auf die Festsetzung der Schallschutzwand/-wall verzichtet werden.

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.

**Die Straßenbeleuchtung ist mit LED-Lampen geplant.**

## 6.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist in 3 Bauabschnitten vorgesehen.

### 6.2.1 Verkehr

Die gewählte innere Erschließung lässt den Ausbau in mehreren Bauabschnitten zu. Die gewählten Straßenbreiten sind mit 6,5 m relativ schmal, so dass trotz der teilweise geradlinigen Linienführung keine erhöhten Geschwindigkeiten erwartet werden.

Die Hauptverbindungsachse zwischen der Kreisstraße und der vorhandenen Bebauung wurde zur besseren Abwicklung des Verkehrs 7,5 m breit festgesetzt.

Auf eine gute Anbindung des fußläufigen bzw. des Rad-Verkehrs wurde ebenfalls geachtet. Im Bereich des Waldfriedhofes ist eine Bushaltestelle vorgesehen.

Detaillierte Aussagen bezüglich des Ausbaues der Straßen nach dem Separationsprinzip bzw. mit gemischtem Verkehr bleiben den Fachplanungen vorbehalten, da sie im B-Plan ohnehin nur nachrichtliche Bedeutung haben. Sie können nicht verbindlich vorgeschrieben werden.

Die Straßen müssen auch von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein.

Entlang der Kreisstraße dürfen innerhalb der Bauverbotszone keine Hochbauten, errichtet werden.

In 2017 wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die die vorgesehene verkehrliche Erschließung überprüfen bzw. nachweisen sollte.

Die vorhandenen verkehrlichen Gegebenheiten wurden überprüft und die künftige Verkehrsentwicklung prognostiziert.

Es konnte nachgewiesen werden, dass alle betroffenen vorhandenen Knotenpunkte ausreichend dimensioniert sind und die geplante Zufahrt über die Kreisstraße in das Neubaugebiet sowohl mit einem Kreisels als auch mit einer Linksabbiegespur ausreichend bemessen ist.

Die Hauptzufahrt über die K 232 ist mit Linksabbiegespur vorgesehen. Die Flächen, die für den Umbau auf der K 232 benötigt werden, wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Details sind im Rahmen der Fachplanung und in Abstimmung mit Hessen Mobil festzulegen.

Die privaten Wege, Zufahrten, Hofflächen, Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, es sei denn, das Niederschlagswasser wird auf unbefestigte Flächen des Grundstückes abgeleitet und kann dort versickern.

### 6.2.2 Energie

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

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Im Bebauungsplan ist eine Trafostation eingetragen. Eventuelle weitere Trafostationen können auch ohne zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen werden.

Die Trafostationen dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden.

Für die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität sind in den Erschließungsstraßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

Die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum erheblich ein. Sie verändert nachteilig das Ortsbild. Auch stellen die Masten zusätzliche Hindernisse, daher Gefahrenpunkte, dar. Es wurde daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässt.

### 6.2.3 Wasserwirtschaft

#### 6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Die öffentliche Wasserversorgung wird zur ordnungsgemäßen Erschließung erweitert.

Im Rahmen der Fachplanungen ist **auch** zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Er ist abhängig von der Größe und Art der Baumaßnahmen, der Größe der Gefahr der Brandausbreitung sowie der Geschossflächenzahl, siehe DWVG-Regelwerk W405.

Das Brandschutzamt hat den Löschwasserbedarf mit 800 l/min. angegeben. Diese Löschwassermenge muss mindestens für 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz nicht unter 1,5 bar absinken.

Zur Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz sind Unter- und/oder Überflurhydranten in einem Abstand von maximal 120 m einzubauen.

Die o.g. Löschwassermenge kann zur Verfügung gestellt werden. Das Neubaugebiet wurde unter anderem bereits bei den Planungen des nördlich vorhandenen Baugebietes berücksichtigt.

#### 6.2.3.2 Abwasserableitung

Die Entwässerungsmöglichkeiten wurden bereits überschläglich geprüft. Die Entwässerung ist aus Gründen der Topographie sowohl in Richtung Töpferstraße, Straße „Am Pfahlgraben“ und in Richtung des Kreisels zur Verteilung der anfallenden Abwassermengen vorgesehen. In Richtung Töpferstraße und Straße „Am Pfahlgraben“ erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Die übrigen Flächen werden im Trennsystem entwässert.

Da die Entwässerung in verschiedene Richtungen vorgesehen ist, muss dies bei der Wahl der Bauabschnitte beachtet werden. So kann vermieden werden, dass an mehreren Kanalnetzen gleichzeitig gebaut werden muss.

Die Nutzung des Niederschlagswassers, daher der Bau von Zisternen, ist gemäß Hess. Wassergesetz festgesetzt.

### 6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß Baugesetzbuch müssen die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe kompensiert werden. Es wurden daher grünordnerische Festsetzungen aufgenommen:

- Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen ist nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch auf diesen Flächen versickern kann. Wenn eine Versickerung seitlich der befestigten Flächen vorgenommen wird, kann eine Versiegelung des Unterbaues und der Fugen erfolgen. Dies ist ggfs. aus Gründen der Standfestigkeit erforderlich. Wenn darüber hinaus Pflastersteine mit möglichst weiten Fugen gewählt werden, kann an wenig tritt- und fahrbahnbelasteten Stellen eine einfache, aber widerstandsfähige Wildkrautflora entstehen, die ihrerseits neue Lebensräume für epigäische (= auf dem Boden lebende) Gliedertiere, wie z. B. Bodenspinnen, darstellt. Bodennahes Grünvolumen hilft so, die Lebensräume für nicht flugfähige Kleintiere zu vernetzen. Einer Isolation der Populationen wird vorgebeugt.
- Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Verringerung des Trinkwasserverbrauches ist die Nutzung des Niederschlagswassers gemäß Hess. Wassergesetz festgesetzt. Durch die konsequente Nutzung des Niederschlagswassers wird weniger Grundwasser verbraucht.
- Als Teil-Ausgleichsmaßnahme für die versiegelten und befestigten Flächen sind Pflanzflächen anzulegen, die wiederum mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Diese Ausgleichsmaßnahme sichert auch eine gute innere Durchgrünung. Nach Erfüllung der „Bepflanzungsfestsetzungen“ dürfen auch standortfremde Gehölze gepflanzt werden.
- Die „Sukzessionsfläche“ ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dies führt zu einer erheblichen Aufwertung der zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche. Wenn möglich und sinnvoll kann zur Begrünung Wildsaatgut, siehe Ausführungen unten, verwendet werden.  
Zum Schutz der Verkehrsteilnehmer sind aufkommende Bäume, die einen Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand aufweisen, zu entfernen. Grundsätzlich ist auch eine abschnittsweise jährliche Mahd zulässig. Zur Unterhaltung der Fläche und aus Gründen des Nachbarschutzes ist entlang der Grenze zur Wohnbebauung ein 2 m breiter Streifen vorgesehen, der regelmäßig gemäht wird.

Wenn möglich sollten sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen kein Zuchtsortensaatgut verwendet werden. Die Verwendung von Wildsaatgut hat eine wesentlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt, zum Beispiel für Wildbienen und Vögel.

Auch sind Pflanzen aus Wildsaaten im Allgemeinen resistenter gegen Witterungseinflüsse, zum Beispiel extreme Trockenheit.

#### **6.4 Flora und Fauna, Schutzgebiete sowie Artenschutz**

Zur Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit wurden die Biotoptypen kartiert und Flora und Vögel in 2016 erfasst. Auch wurde eine spezielle Artenschutzprüfung erstellt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in 2017 ergänzende Erhebungen durchgeführt und die Planung geändert.

Unter anderem wurden ein Biotop für die Zauneidechse und der Erhalt der Bäume, die entlang der Kreisstraße vorhanden sind, festgesetzt.

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

Im Bebauungsplan ist ein Baum, eine Espe, als abgänglich gekennzeichnet. Er kann kurzfristig eine Verkehrsgefährdung darstellen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde daher festgesetzt, dass dieser Baum gefällt werden darf, wenn er auf potentielle Fledermausquartiere untersucht wurde. Eine entsprechende Vorgehensweise ist bei Abgängigkeit weiterer Bäume zulässig.

Auch wurde der Geltungsbereich geändert. Die Zufahrt in das Baugebiet ist nicht mehr im Südwesten des Gebietes vorgesehen. Die Zufahrt wurde in Richtung Osten zum Schutz des südlich angrenzenden FFH-Gebietes verschoben.

Im Rahmen einer FFH-Prognose wurde nachgewiesen, dass für das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ und für das FFH-Gebiet „Grünlandgebiete der Wetterau“ sowie für das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ keine erheblichen Beeinträchtigungen eintreten können, wenn die Gebiete möglichst wenig zusätzlich betreten bzw. mit Rädern befahren werden und wenn eine zusätzliche Aufhellung, zum Beispiel durch PKW-Scheinwerfer, vermieden wird.

Eine zusätzliche Frequentierung durch Spaziergänger und Radfahrer soll daher durch Beschilderung versucht werden, zu vermeiden, siehe nachrichtliche Übernahmen.

Die Beschilderung soll daher der Beruhigung des Schutzgebietes dienen und könnte Vorgaben bezüglich der Verhaltensregeln für sensible Zeiträume, zum Beispiel während der Brut- und Setzzeit der Vögel, enthalten. Als Verhaltensregeln sind u.a. zeitweiser Leinenzwang für Hunde bzw. Sperrung einzelner Wege bzw. Lenkung der Freizeitsuchenden denkbar.

Auch soll auf dem Flurstück 28 entlang der Kreisstraße ein Wall errichtet werden. Das Licht der Fahrzeug-Scheinwerfer, die aus dem Neubaugebiet bei Dunkelheit herausfahren, darf nicht in die Schutzgebiete leuchten.

Ergänzend wird auf den Umweltbericht und die spezielle Artenschutzprüfung verwiesen.

#### **6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und Allgemeine Hinweise**

Die Schutzgebiete sollen durch Besucher-Lenkung und Bau eines Walles, der entlang der Kreisstraße vorgesehen ist, geschützt werden, siehe Kapitel 6.4 und nachrichtliche Übernahme in den textlichen Festsetzungen.

Durch archäologische Grabungen wurde entlang der Landstraße 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 **ist** daher als Baugebiet vorgesehen.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Der Geltungsbereich liegt 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.

Die Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG wurde in den B-Plan eingetragen.

Module der Solarthermie oder für Photovoltaikanlagen dürfen nur verwendet werden, wenn eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße und der Landesstraße ausgeschlossen ist. Im Zweifelsfalle sind blendfreie Module zu wählen. **Eine etwaige Blendung ist aber wegen der Ausrichtung in Richtung Sonne nur denkbar, wenn die Module nahe des südlichen Geltungsbereichsrandes direkt am Boden errichtet werden.**

Das 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.

Grundsätzlich sinnvolle Flächen für Kinderspielplätze sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im Rahmen der Fachplanung wird bzw. werden die Standorte festgelegt.

Auch sind Grundstücke, die sich besonders für Reihenhausbebauung eignen, angegeben.

**Während der** Erschließungsmaßnahmen sind Zufahrten von der Kreisstraße erforderlich. Die betroffenen Grundstücke wurden als Hinweis angegeben.

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im B-Plan-Verfahren abschließend zu klären. Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden.

Um die Möglichkeiten aufzuzeigen, die der B-Plan bietet, wird eine Flächenbilanzierung nach der Kompensationsverordnung durchgeführt.

Bei der Flächenbilanzierung wird von den erwarteten Eingriffen ausgegangen. Diese Annahme wird getroffen, da es unrealistisch ist, dass jeder einzelne Objektplaner die max. möglichen Eingriffe vornimmt und in Anlehnung an den Erlass des Hess. Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten u. Naturschutz vom 27.04.94, s. Staatsanzeiger Nr. 21, Kap. 3.1 im letzten Absatz S. 1325.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Absatz 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Rahmen der Bilanzierung werden daher die Befestigungen im ursprünglich geplanten Friedhof berücksichtigt.

Darüber hinaus sind im rund 12 ha großen Geltungsbereich festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete	87.096 m <sup>2</sup>
Innere Straßenverkehrsflächen	13.425 m <sup>2</sup>
Kreisstraße und angrenzende Verkehrsflächen	4.492 m <sup>2</sup>
Rad-und Fußwege	1.043 m <sup>2</sup>
denkmalgeschützte Fläche/Grünfläche	11.270 m <sup>2</sup>
Trafostation	48 m <sup>2</sup>
Biotop Zauneidechse	<u>2.490 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich	119.864 m <sup>2</sup>

Gemäß B-Plan sind insgesamt 156 Grundstücke vorgesehen. Da es sich hierbei teilweise um größere Grundstücke handelt, wird in der Bilanzierung von 165 Grundstücken ausgegangen. Durch die für die Berechnung fiktive Erhöhung der Zahl der Grundstücke kann für alle Grundstücke eine mittlere Einfamilienhausgröße angesetzt werden. Die etwas dichtere Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 und die hier etwas geringere Bepflanzung kann dadurch vernachlässigt werden.

Bei Annahme einer mittleren Hausgröße von rund 140 m<sup>2</sup> Grundfläche einschl. Garage und zusätzlich rund 80 m<sup>2</sup> befestigter Fläche für Wege, Freiflächen und Stellplatzflächen beträgt die befestigte und versiegelte Fläche je Grundstück rund 220 m<sup>2</sup>. Für die versiegelten beziehungsweise befestigten Flächen müssen Pflanzflächen angelegt werden. Gemäß der textlichen Festsetzung sind je bebautem Grundstück Pflanzflächen anzulegen:

$$140 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2 \times 2 \text{ m}^2 + 80 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2 = 36 \text{ m}^2 \text{ Pflanzfläche}$$

Da von 165 Grundstücken ausgegangen werden muss, kann von folgenden Befestigungen, Grünflächen usw. auf den Baugrundstücken ausgegangen werden:

- Versiegelte Flächen: 165 x 140 m<sup>2</sup> = 23.100 m<sup>2</sup>
- Befestigte Flächen: 165 x 80 m<sup>2</sup> = 13.200 m<sup>2</sup>
- Pflanzflächen, mindestens: 165 x 36 m<sup>2</sup> = 5.940 m<sup>2</sup>
- Unbefestigte Flächen (Rasen, zusätzl. Pflanzflächen usw.):  
87.096 m<sup>2</sup> - 23.100 m<sup>2</sup> - 13.200 m<sup>2</sup> - 5.940 m<sup>2</sup> = 44.856 m<sup>2</sup>

Folgende textliche Festsetzungen minimieren den ermöglichten Eingriff bzw. schaffen einen Ausgleich:

- Wasserdurchlässige Bauweise der Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen

- Brauchwassernutzung durch Anschluss der Dachflächen an Zisternen
- Bepflanzungen für die versiegelten und befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken (standortgerechte Laubgehölze)

Da auf Stufe der Bauleitplanung gemäß Rechtslage kein 100-prozentiger Ausgleich vorgesehen werden muss, unter anderem da es sich um eine Bedarfsplanung handelt, ist diese vereinfachte Bilanzierung ausreichend.

Vorhandene Wegeparzellen, Baumgruppen, Wegsäume usw. werden vernachlässigt.

Auch die Wegeparzellen und die Gehölze im Bereich des Friedhofes werden nicht berücksichtigt.

Es wurde davon ausgegangen, dass sich diese Vernachlässigungen insgesamt ausgleichen.

In der Bilanzierung ist auch die Aufwertung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ enthalten. Diese Ausgleichsmaßnahme ist dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Das Biotop Zauneidechse stellt (fast) keine Ausgleichsmaßnahme dar, da im Wesentlichen nur biotopschützende Maßnahmen getroffen werden.

Die Flächen des Biotopes wurden daher in der Bilanzierung, siehe Anlage, nicht berücksichtigt.

Die Bilanzierung, s. Anlage, zeigt u. a., dass die erwarteten Eingriffe nicht innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden können. Es fehlen rund 722.000 Ökopunkte.

Die erforderlichen Punkte werden durch Abschluss eines Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Verfügung gestellt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden geeignete Maßnahmen aus dem Öko-Konto gewählt.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)**

Die eingetragenen Parzellengrenzen sind nicht verbindlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist geplant.

## **9. Rechtliches Verfahren**

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung genehmigt ist.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

## 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 dieses Bebauungsplanes, am südlichen Rand des Ortsteiles Oberau gelegen, sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Im Bebauungsplan sind 156 Grundstücke unverbindlich ausgewiesen. Sie sind im Allgemeinen rd. 500 m<sup>2</sup> groß. Diese Grundstücke sollen mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Wenn mehrere Grundstücke zusammengelegt werden, sind auch eine Reihen- oder Doppelhausbebauung denkbar. Kettenhäuser sind ebenfalls zulässig.

Die etwas größeren Grundstücke, die unverbindlich eingetragen sind, eignen sich teilweise für Reihenhäuser und teilweise für größere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten.

Folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen wurden getroffen:

- Allgemeine Wohngebiete mit rund 87.000 m<sup>2</sup>
- meist maximal zweigeschossige, aber auch 3-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschossflächenzahl = 0,8 bzw. 1,2
- offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen
- Rad- und Fußwege
- Grünfläche, teilweise als Sukzessionsfläche und als Spielplatz, im denkmalgeschützten Bereich (Limes)

- Trafostation
- Lärmschutzwand/-wand
- Bauverbotszone
- Lärmpegelbereiche
- zulässige Garagenstandorte, außerhalb der überbaubaren Fläche
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen
- Erhalt von Bäumen
- Biotop Zauneidechse

Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- Zusätzlich zur offenen Bauweise sind auch Kettenhäuser (besondere Bauweise) zulässig
- Zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten usw. auf maximal 0,8 für Reihenhäuser und 3-geschossige Gebäude
- Zulässigkeit eines Staffelgeschosses
- Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, außer in der Bauverbotszone
- maximale Versiegelung des Vorgartens
- Zulässigkeit der Grenzbebauung von Trafostationen
- Festlegung der maximalen Wohneinheiten je Gebäude
- Unterirdische Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Brauchwassernutzung
- Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Pflege der Sukzessionsfläche und Zuordnung als Ausgleichsfläche
- Maßnahmen für den Artenschutz Fledermaus und Zauneidechse
- Mindesthöhe für die Lärmschutzanlage
- Mindestanforderung an das Luftschalldämmmaß für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen
- Größe der Pflanzflächen in Abhängigkeit des Versiegelungs- und Befestigungsgrades
- Pflanzliste (standortgerechte und heimische Laubgehölze)
- Beschränkung der Dachneigung auf maximal 45°

Nachrichtlich wurde übernommen:

- Aufstellen eines Besucher-Lenkungskonzeptes und Bau eines Wales entlang der Kreisstraße
- Zeitliche Beschränkung der Baufelddräumung

- Module der Solarthermie oder für Photovoltaikanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der Kreis- und Landesstraße nicht blenden
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies unverzüglich den zuständigen Behörden zu melden.
- Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes.
- Die Schutzgebietsverordnung des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 ist zu beachten.
- Innerhalb der Bauverbotszone sind keine Bauwerke zulässig

Für die ordnungsgemäße Erschließung ist der Bau einer Linksabbiegespur auf der K 232 vorgesehen.

Auch erfolgt eine Anbindung an die bereits bebaute Ortslage.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen ausgebaut werden.

Die Entwässerung soll, gemäß der Möglichkeiten, teilweise im Misch- und teilweise im Trennsystem erfolgen.

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

Im Regionalplan sind die landwirtschaftlichen Flächen außer einer kleinen Teilfläche als Vorranggebiet Siedlung –Planung- eingetragen.

Die rund 1,1 ha große ursprüngliche Erweiterungsfläche für den Friedhof, die ebenfalls im Geltungsbereich liegt, ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

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

Die östliche Grenze dieser Schutzgebiete, die sich überlagern, liegt etwa 200 m östlich des südwestlichen Geltungsbereichsrandes.

Durch eine FFH-Prognose wurde nachgewiesen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen möglich sind, wenn geeignete Maßnahmen getroffen werden, siehe Kapitel 3 und 7 sowie nachrichtliche Übernahmen in den textlichen Festsetzungen.

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.

Durch archäologische Grabungen wurde vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens entlang der Landstraße der Limes nachgewiesen. Auch wurden Keramikfragmente und Eisenfunde entdeckt.

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 Flächen sind daher als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan vorgesehen. Sind

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

Vor allem aus Gründen des Artenschutzes wurde in 2016 eine Biotoptypenkartierung vorgenommen und die Flora sowie ausgewählte Tierartengruppen erfasst. Diese Erhebungen dienten als Grundlage für die in 2017 erstellte spezielle Artenschutzprüfung.

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

Das geplante Neubaugebiet liegt gemäß ökologischem Gutachten in keinem sensiblen Landschaftsbereich. Es handelt sich hauptsächlich um Intensiväcker.

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 Baufeldräumung 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 Baufeldräumung 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, wenn eine wesentliche zusätzliche Frequentierung durch Besucher und eine künstliche Beleuchtung vermieden werden. Geeignete Maßnahmen sind das geplante Besucher-Lenkungskonzept und der vorgesehene Wall entlang der Kreisstraße.

Das Besucher-Lenkungskonzept könnte Vorgaben bezüglich der Verhaltensregeln für sensible Zeiträume, zum Beispiel während der Brut- und Setzzeit der Vögel, enthalten. Als Verhaltensregeln sind u.a. zeitweiser Leinenzwang für Hunde bzw. Sperrung einzelner Wege bzw. Lenkung der Freizeitsuchenden denkbar.

In 2017 wurden ergänzende Erhebungen durchgeführt und die Planung geändert. Es wurde die Zauneidechse im Böschungsbereich entlang des Radweges, der parallel der Kreisstraße verläuft, nachgewiesen.

Der von den Zauneidechsen beanspruchte Bereich ist lediglich rund 3 m tief, gemessen ab Fahrbahnrand des Radweges.

#### **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, mit Ausnahme der Zauneidechse, 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, siehe Anlage, wertvolle Flora und Fauna nicht vorhanden sind.

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

Der Geltungsbereich liegt 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 Altstadt 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:  $\leq 130$  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.

Der Geltungsbereich ist 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 vorgesehen ist, zumindest teilweise, verwendet werden.

Die ökologischen Gutachten zeigen auf, dass der Geltungsbereich keinen wesentlichen Lebensraum für Pflanzen besitzt. 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 im Rahmen der Planung geschützt. Diesbezüglich fand eine intensive Abstimmung mit den Denkmalbehörden statt. Unter anderem wurden die Grenzen durch Grabungen festgestellt.

Für das Schutzgut „Mensch“ wurden geeignete Maßnahmen festgesetzt, 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 Böschungsbe-  
reich durch die angrenzenden Gehölze zusätzlich beschattet wird und daher das heutige Bio-  
top 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 erhö-  
hen, 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 Be-  
pflanzungen lediglich entlang der Kreisstraße und auf dem Friedhof vorhanden sind.

Die Luftqualität wird durch die Gehölzpflanzungen wieder verbessert bzw. die Beeinträchti-  
gung 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 Erhö-  
hung der Luftfeuchtigkeit bei.

Sie ist dadurch kühler und wirkt angenehmer wahrgenommen.

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

CO<sub>2</sub> 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 da-  
her 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 Gebiet 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 Be-  
bauung lediglich etwas in Richtung Süden verlagert.

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

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

Wenn die Planung nicht realisiert wird, ist anzunehmen, dass die Flächen weiter intensiv  
landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Nutzung der Friedhofsfläche ist nicht anzunehmen.

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**

Das Baugebiet ist, außer der Teilfläche des Friedhofes, sowohl im Regionalplan als auch im Flächennutzungsplan für die vorgesehene Nutzung dargestellt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, auch in anderen Ortsteilen Bauland zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan sind einige Flächen dargestellt.

Vorteile werden sich bei Wahl eines anderen Geltungsbereiches sicherlich nicht ergeben, da die vorliegenden Planungen verdeutlichen, dass die ökologischen Eingriffe und die Beeinträchtigung der Schutzgüter relativ gering sind. Auch kann das Gebiet überörtlich gut erschlossen werden.

Da der gesamte Geltungsbereich als Wohnbauflächen vorgesehen ist, gibt es innerhalb des Geltungsbereiches keine nennenswerten Alternativen. Alternativen bestehen daher lediglich bezüglich des Erschließungssystems.

Das gewählte Erschließungskonzept berücksichtigt die Anbindungsmöglichkeiten an die vorhandene Ortslage und erschließt das Gebiet über die Kreisstraße überörtlich.

Eine Anbindung an die Landesstraße ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich.

## **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)**

Vor Beginn der Baumaßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen, ob die Schutzmaßnahmen für die Zauneidechse ordnungsgemäß erstellt sind. Dies betrifft im Wesentlichen den Schutzzaun.

Auch muss die Baufläche auf potentielle Vorkommen von Zauneidechsen kontrolliert werden. Falls erforderlich sind sie umzusetzen.

Mit dem Einbringen der biotopverbessernden Maßnahmen in die am südwestlichen Geltungsbereichsrand vorgesehene Biotopfläche der Zauneidechse sollte ebenfalls möglichst vor Beginn der wesentlichen Baumaßnahmen begonnen werden.

Die Baufeldräumung (Rückschnitt/Fällung der Gehölze) darf nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Abgängige Bäume dürfen nur gefällt werden, wenn vorher überprüft wurde, ob in ihnen Fledermausquartiere vorhanden sind.

Die Schutzgebiete, die südlich der Kreisstraße angrenzen, sind durch Besucher-Lenkung und durch den Bau eines Walles vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Das Konzept der Besucher-Lenkung, welches mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen ist, und der Wall müssen vor Fertigstellung des 1. Gebäudes realisiert bzw. gebaut sein.

## **8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können insgesamt 156 Baugrundstücke Bauwilligen zur Verfügung gestellt werden.

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.

Zum Schutz brütender Vögel dürfen die Gehölze nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres gefällt werden. So kann es zu keiner Tötung von Vögeln kommen.

Europarechtlich und streng geschützte Pflanzenarten konnten ebenfalls nicht aufgezeigt werden.

Aus umweltrelevanter Sicht bestehen keine Bedenken.

19.09.2017

.....  
(Bürgermeister)

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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







1

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Altenstadt  
Frankfurter Str. 11  
63674 Altenstadt

Unser Zeichen: **Az. III31.2-61d 02/01-59**  
Ihre Ansprechpartnerin:  
Frau Dinkel-Übers  
3.15  
Zimmernummer:  
06151/128924  
Telefon:  
06151/128914  
FAX:  
m.dinkel-uebers@rpd.hessen.de  
E-Mail:  
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 Südhes-  
sen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegfNP 2010) ausgewiesenen „Vorrangge-  
bietes Siedlung, Planung“. Im westlichen Bereich liegt die Planung in einer Größenordnung  
von 1,1 ha in einem „Vorbereich für Landwirtschaft“, das zusätzlich von einem „Vorbere-  
haltungsgebiet für den Grundwasserschutz“ und einem „Vorbereich für besondere Klima-  
funktionen“ 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 aus-  
gewiesenen „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 Flä-

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegengebäude  
64283 Darmstadt

Fristenbereich:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Servicezeiten:  
Mo. - Do.  
Freitag  
8.00 bis 16.30 Uhr  
8.00 bis 15.00 Uhr

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

Internet:  
www.rp-darmstadt.hessen.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

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



Abb.: Luftbild (Google) mit Eintrag des Geltungsbereiches

Sie wird daher seit Jahren nicht landwirtschaftlich genutzt.  
Diese Fläche soll die ursprüngliche Siedlungsfläche, die entlang der  
Landstraße wegfällt, kompensieren. Sie unterliegt dem Denkmalschutz (Limes)  
und kann nicht bebaut werden. Sie ist rd. 1,15 ha groß.  
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.  
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.

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 Landschaftschutzgebiet „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 Oberflächigen 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 der Verkehrlichen oder abwassertechnischen Erschließung, werden sie geändert.
3. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Übertragungsfehler wird korrigiert.
4. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf Ziffer 1 der Abwägung verwiesen. 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 textlichen Festsetzungen wird nachrichtlich 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 rationale Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser). Die Regenwasserbewirtschaftung ist in diesem Zusammenhang auch auf Regenwassernutzungsanlagen zu prüfen.
8. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verminderung 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 Oberirdische Gewässer, Renaturierung bestehen keine Bedenken.

#### Nachsorgender Bodenschutz

9. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfes (siehe hierzu doriges Kapitel 5 Altflächen) wird darauf hingewiesen, dass der Stadt Altenstadt keine diesbezüglichen Hinweise vorliegen. Es wird die Aussage getroffen, dass Altlasten, Atablagerungen 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 beachtete zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung

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 bereits festgesetzt.
8. Die Anregungen sind gegenstandslos.  
Dies ist bereits 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.



Festlegung von Lärmpegelbereichen, den entsprechenden Bauschalldämmmaßen 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, Gutleutstraße 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 Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

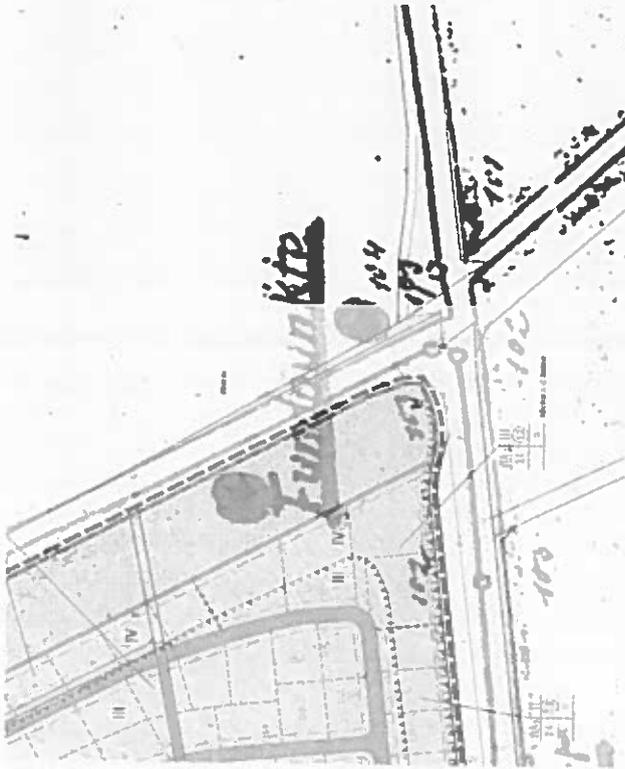
**Rohstoffsicherung:** Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

**Selbständiges bergbauliches 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.  
Nachrichtlich wird bereits auf das Bergwerksfeld hingewiesen.  
Diese Hinweise werden ergänzt.**



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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez  
Martina Dickel-Jebers

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



# Wetteraukreis

Wetteraukreis - Postfach 10 06 81 - 61167 Friedberg

Ingenieurbüro Zillinger  
Weimarer Str. 1  
35398 Gießen

## Der Kreisabschluss

Strukturförderung und Umwelt  
61169 Friedberg/AL, Hornburger Straße 17  
<http://www.wetteraukreis.de>

Telefon: 06201 83-0

2

Auskunft erteilt Herr Spiering  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
E-Mail [christian.spiering@wetteraukreis.de](mailto:christian.spiering@wetteraukreis.de)  
Zimmer-Nr 107 b  
Anschrift Hornburger Straße 17  
Adresszeichen 4.1-60040-17-10B-  
Kassenzeichen  
Datum 17.03.2017

Az.: 60040-17-10B- (Aktienzeichen bitte immer angeben)

Vorhaben: Planungsverfahren - Bebauungsplan (Bf) Nr. 71 "Oberau-Süd Teil III" - Alaternbach

Gemarkung: Oberau

Flur: 3

Flurstück: 12

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSB 2.3.2 Kommunalehygiene**  
Anspruchspartnerin: Herr Markus Goitz  
Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

**FSB 2.3.6 Brandschutz**  
Anspruchspartnerin: Herr Lars Heinrich  
Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:  
Möglichkeiten der Überwindung:

### Löschwasserversorgung

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

800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen  
Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der

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.

Übersichtstabelle der Fachverfahren

Bezeichnung	System	Hersteller	Version	Standort
DB	9.36.12.30 UPL	Spezialrechner	9.36.12.30 UPL	Postfach Friedberg BLZ 620 100 66, Nr. 113 19-629
DB	9.36.12.30 UPL	Spezialrechner	9.36.12.30 UPL	Postfach Friedberg BLZ 620 100 66, Nr. 113 19-629
DB	9.36.12.30 UPL	Spezialrechner	9.36.12.30 UPL	Postfach Friedberg BLZ 620 100 66, Nr. 113 19-629
DB	9.36.12.30 UPL	Spezialrechner	9.36.12.30 UPL	Postfach Friedberg BLZ 620 100 66, Nr. 113 19-629

Die angegebenen Verbindungen des Datenverkehrs sind ausschließlich für die Zwecke des oben genannten Projektes bestimmt.

Ihre Anzeigen oder Ihre Interessen sind: Bitte wählen Sie 06201 / 83- 1082.

1. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Die Informationen werden in die Begründung aufgenommen.  
Die Löschwassermenge kann zur Verfügung gestellt werden. Das Neubaugebiet wurde bereits bei den Planungen des nördlich gelegenen Wohngebietes berücksichtigt.



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60049-17-TÖB-  
Datum: 17.03.2017  
Seite: 2

Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschleiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (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. Oberflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

### Erfolgende 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.

Oberflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzzeichnungen 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.

Kommentar Einwendungen:  
WA 2 Gebiet 1.600 l/min

FSI 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege,  
Ansprechpartnerin: Frau Anna Eva Heinfisch

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

### Fachliche Stellungnahme

#### Sonstige fachliche Informationen:

Gegen das geplante Vorhaben haben wir grundsätzlich keine Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Gebiet an ein FFH-Gebiet, bzw. Naturschutzgebiet grenzt. Im südwestlichen Bereich des Gebiets soll eine Kreuzung ausgebaut werden. Diese würde laut Planung in das FFH- und Landschaftsschutzgebiet greifen und unterliegt somit einer Prüfung der Naturschutzgebietsverordnung über das Regierungspräsidium Darmstadt. Diesbezüglich müsste geprüft werden, ob eine Kreuzung in diesem Ausmaß an dieser Stelle sinnvoll ist.

2. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Fachplanung berücksichtigt.  
Die Informationen werden in die Begründung aufgenommen.  
Die Löschwassermenge kann zur Verfügung gestellt werden. Das Neubaugebiet wurde bereits bei den Planungen des nördlich gelegenen Wohngebietes berücksichtigt.

3. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der Fachplanung berücksichtigt.  
Die Anregungen betreffen die Fachplanungen. Unabhängig davon werden entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen.

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.  
Die Lage der Einmündung wurde verschoben. Sie liegt nicht mehr im Naturschutzgebiet.



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-40040-17-TÖB-  
Datum: 17.03.2017  
Seite: 3

5. Zusätzlich muss eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemacht werden. Auch deshalb, weil das Neubaugebiet in unmittelbarer Umgebung an das Naturschutz-, FFH- und Landschaftsschutzgebiet anknüpft. Um die Störung im Schutzgebiet so gering wie möglich zu halten, muss man bei der Planung über eine beruhigende Fußgängerlenkung nachdenken. Durch den Siedlungsdruck und dem vermehrten Nutzen von Naherholungsgebieten, kommt es auch in Schutzgebieten immer wieder zu Störungen. Vor allem Spaziergänger mit unangelegten Hunden stellen einen Störfaktor für Wiesentriller und andere geschützte Vogelarten dar. Diese potenziellen Einflüsse auf das FFH-Gebiet müssen mit einer Verträglichkeitsprüfung untersucht und geklärt werden.  
Dem BPlan ist eine Eingriffs- und Ausgleichsblanzierung nachzulegen.
6. Kompensationsmaßnahmen müssen verbindlich festgesetzt werden. Bei Anrechnung von Ökopunkten müssen die zugewiesenen Maßnahmen festgesetzt werden, ggf. sind Kaufverträge über die Ökopunkte bzw. ein Abbuchungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde mit Rechtskraft des Bebauungsplans vorzulegen. Öffentliche Grünflächen sollten mit artenreichem Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft eingesät werden. Dies gilt insbesondere für Straßenbegleitgrün, Parkrasen und ähnliches. Durch die Verwendung von Wildsaatgut ist eine deutlich positivere Wirkung auf den Naturhaushalt zu erwarten, als mit herkömmlichem Zuchtsaatgut. Neben den günstigen Wirkungen für Wildblumen, Vögel und viele andere Arten ergibt sich auch ein optisch ansprechender Aspekt. Pflanzenbestände aus Wildsaat sind zudem resistenter gegen Witterungseinflüsse wie z. B. extreme Trockenheit.
7. Zum Schutz von nachtaktiven Insekten („Lichtfallenfrekt“) ist die Beleuchtung von öffentlichen Verkehrswegen, von Plätzen und Anlagen mit Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertigen Lichtquellen bzw. warm-weißen LED mit gebändelter, diffuser Strahlung herzustellen.
8. Bei der Auswahl der Gehölze sollte einheimischen und standortgerechten Arten Vorzug gegeben werden. Nach Möglichkeit sollte nur Pflanzgut aus zertifizierter regionaler Herkunft Verwendung finden.

FSK 4.1.3 Wasser und Bodenschutz  
Ansprechpartnerin: Herr Rainer Stock

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

### Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen:

10. Gegen die Ausweisung des Wohngebietes bestehen aus unserer wasserwirtschaftlicher und fachrechtlichen Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet, aber in Zone II des Heilquellenschutzbezirks Oberhessen von 1929. Die darin enthaltenen Verbote - Eingriffe und Bohrungen über 20 Meter - sind zu beachten und dürfen evtl. für Erdwärmennutzungen zum tragen kommen. Im Hinblick auf die Wasserversorgung und Abwasserabgabe ist die Obere Wasserbehörde zuständig. Es werden nur wenige Angaben zur Niederschlagswasserableitung bzw. Versickerung gemacht. Sollten dezentrale gezielte Versickerungen in Erwägung gezogen werden, sind vorab die Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie die Grundwasserbestände zu ermitteln und zu beachten. Bei Einzelversickerungen ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
11. Die Auslagen zum Bodenschutz sind verbesserungsfähig. Gewässer sind im Plangebiet nicht betroffen.

5. Den Anregungen wird stattgegeben.  
Es wird auf Ziffer 4 verwiesen.
6. Den Anregungen wird stattgegeben.  
Eine Eingriffs- und Ausgleichsblanzierung wird erstellt. Die Ökopunkte sollen durch Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Verfügung gestellt werden.
7. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Ob und in welchem Umfang öffentliche Pflanzflächen angelegt werden, ist noch nicht entschieden. Dies erfolgt im Rahmen der Fachplanung.  
Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
8. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Dies ist städtebaulich nicht begründbar und kann daher nicht festgesetzt werden. Die Festsetzung ist auch nicht sinnvoll, da dadurch Neuentwicklungen gegebenen Falles nicht realisiert werden könnten.  
Unabhängig davon wird die Beleuchtung mit LED vorgesehen.
9. Die Anregungen werden zurückgewiesen.  
Dies ist, auch wenn es textlich festgesetzt würde, den Bauherren nicht vermittelbar. Es wurde daher festgesetzt, dass standortgerechte Laubgehölze zu verwenden sind. Trotz dieser Festsetzung wird es nicht zu verhindern sein, dass auch Nadelgehölze gepflanzt werden. Eine weitere Einschränkung wird nicht vorgenommen.
10. Den Anregungen wird stattgegeben.  
In den Bebauungsplan werden nachrichtlich entsprechende Hinweise aufgenommen.
11. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Die grundsätzlichen Entwässerungsmöglichkeiten wurden geprüft. Sie ist teilweise im Misch- und teilweise im Trennsystem möglich. Weitere Informationen liegen noch nicht vor und können daher auch nicht in die Begründung aufgenommen werden.  
Detailliertere Angaben sind der Fachplanung vorbehalten.



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60040-17-TÖB-  
Datum: 17.03.2017  
Seite: 4

FD 4.2 Landwirtschaft,  
Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bichel

Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Fachliche Stellungnahme:  
Aus landschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

Anregung:

Der Landwirt Günther Wiegand verliert durch das o.g. Bauvorhaben ca. 8% seiner gesamten landwirtschaftlichen Flächen, davon über 15% seiner Ackerflächen. Damit ist der landwirtschaftliche Betrieb stark betroffen. Wir regen an, Herrn Wiegand zum nächstmöglichen Zeitpunkt entsprechendes Ersatzland anzubieten. Bitte setzen Sie sich doch mit Herrn Wiegand in Verbindung, Tel.: 06047-1421.

12.

12. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein etwaiger Bedarf an Ersatzland ist unabhängig von der Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen. Dies kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

13. Den Anregungen wird stattgegeben.

Die Festsetzung wird gestrichen. Bei Grundstücken, die mit Mehrgeschoss- und Reihenhäusern bebaut werden, reicht eine Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen nicht aus. Auch die gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung um 50 % für Garagen, Stellplätze usw. ist nicht ausreichend. Es wird daher textlich festgesetzt, dass die Grundflächenzahl bis auf maximal 0,8 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden darf.

14.

Den Anregungen wird stattgegeben.

Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Reihenhäuser dürfen daher im gesamten Gebiet errichtet werden. Unabhängig davon wird diese Bebauung auf den mit „Reihenhäuser vorgesehen“ gekennzeichneten Grundstücken favorisiert. Diesbezüglich wird die Gemeindeverwaltung versuchen, regulierend einzugreifen.

14.

Den Anregungen wird stattgegeben.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend geändert.

15.

16.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Schalldämmung von Außenbauteilen ist erforderlich, damit im Gebäude die zulässigen Immissionen nicht überschritten werden. Nach Realisierung des festgesetzten Lärmschutzwalles können auf den Freiflächen und im Erdgeschoss keine unzulässigen Schallimmissionen auftreten.

Der Lärmschutzwall muss daher vor Nutzung des ersten Neubaus errichtet sein. Der Bau des Lärmschutzwalles ist mit dem Bau der Erschließungsstraßen vorgesehen, so dass diese Randbedingung eingehalten ist.

Fachliche Stellungnahme:  
Zu dem Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht:

1. In der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wurde festgesetzt, dass im WA 2 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 bis auf 0,8 möglich ist, wenn die Gebäude 3-geschossig errichtet werden. Eine solche Überschreitung ist aber gemäß § 17 (7) BauNVO nur möglich, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und ein Ausgleich durch Umstände und/oder Maßnahmen hergestellt wird. In der Begründung fehlen aber Ausführungen zu diesen Punkten.

2. Weiterhin wurde in dieser Festsetzung geregelt, dass auf Grundstücken, die als „mit Reihenhäuser vorgesehen“ gekennzeichnet sind, auch eine beträtige Überschreitung der festgesetzten GRZ zulässig sein soll. Die im Zusatzplan getroffene Kennzeichnung (mit nur hinweisendem Charakter) ist aber nicht eindeutig. Es ist unklar, ob tatsächlich nur die Grundstücke betroffen sind, in denen der Buchstabe „R“ steht oder ob die Kennzeichnung für ganze Bereiche gelten soll. Wir bitten um Klärstellung.

3. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 werden Staffelflächosse anstelle des obersten Vollgeschosses und Dachgeschosses als zulässig definiert. Um Missverständnisse und Diskussionen zu vermeiden, bitten wir darum, ausdrücklich festzusetzen, dass nur ein Staffelflächgeschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses möglich ist.

4. Bei den textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz (Punkt 6) ist eine Festsetzung zur zeitlichen Abfolge des Baus der Lärmschutzwand-wall aufzunehmen, da laut Lärmrichtlinien (Nr. L 8254) unter Punkt 9.2 ausgeführt wird, dass neben dem Bau der Lärmschutzwände noch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämmung von Außenbauteilen getroffen werden sollen. Ohne Lärmschutzwände kann also eine notwendige Lärmreduzierung im Freien nicht erreicht werden.

FB 1 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartnerin: Herr Holm Ietas

Die Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) nimmt als Trägerin öffentlicher Belange die Interessen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege wahr (§ 5 Abs. 2 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz).



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4-1-60040-17-TÖB-  
Datum: 17.03.2017  
Seite: 6

FBL 5.1.1 Allgemeine Schulträgeraufgaben  
Ansprechpartnerin: Julia Leinhos  
Aufgrund fehlender Unterlagen, die bereits bei der Gemeinde Altenstadt angefordert wurden, muss die Fsl.  
5.1.1 die Stellungnahme nachzeichnen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Christian Sperting

17.

17. Die Anregung ist gegenstandslos.  
Die Anfrage wurde von der Gemeindeverwaltung am 14.03.2017 wie folgt per E-Mail beantwortet:

Sehr geehrte Frau Leinhos,

in der Anlage habe ich Ihnen die Bilanzierung zu den einzelnen Bauabschnitten beigelegt.

Gehen wir von den 156 Bauplätze aus, auf denen auch Mehrfamilienhäuser möglich sind und rechnen somit einen Schnitt von 2 WE je Grundstück, kommen wir auf ca. 312 Wohneinheiten.

Die Erschließung für den 1. Bauabschnitt erfolgt Ende 2017 / Anfang 2018. Mit der Wohnhausbebauung soll Ende 2018 / Anfang 2019 begonnen werden können.

Ob die Größe des 1. Bauabschnitt beibehalten oder auf Grund der Nachfrage erweitert wird, kann ich zum heutigen Zeitpunkt nicht sagen.

Das trifft auch auf die Ausführung der weiteren Bauabschnitte zu. Es ist durchaus möglich, dass diese im Dreijahresrhythmus entwickelt werden.

Im Bebauungsplan „Bahnhof / Zum Bachstaden“ läuft die Baumaßnahme in der Wiesenstraße.

Dort sind bis Mitte des Jahres 21 Wohneinheiten fertiggestellt, ein Teil ist schon bezogen.

Das Gebiet „Nördlich der Obergasse“ hat sich aus naturschutzrechtlichen Gründen erledigt.

Wir untersuchen jetzt ein Gebiet in Altenstadt westlich der L3189 ( linke Seite Richtung Golfplatz ). Größe ca. 11,6 ha. Realisierung zur Zeit nicht absehbar.

Mit freundlichen Grüßen  
I.A.

Volker Elbert

Anlage zur E-Mail vom 14.03.2017

Bebauungsplan „Oberau-Süd Teil III“, Gemarkung Oberau

Bilanzierung für die 3 Bauabschnitte

Bauabschnitt	Wohnbau- flächen (m <sup>2</sup> )	Straßen- flächen (m <sup>2</sup> )	Gesamt- fläche (m <sup>2</sup> )	Zahl der Grundstücke
1	35.703	5.394	41.097	58
2	24.013	3.209	27.222	40
3	31.309	5.132	36.441	58
1 - 3	91.025	13.735	104.760	156

Die Grünfläche (denkmalgeschützte Fläche) ist 11.270 m<sup>2</sup> groß.

Die Fläche des Kreisels bzw. der Linksabbiegespur ist 4.492 m<sup>2</sup> groß.

Der Geltungsbereich hat daher eine Größe von insgesamt 120.522 m<sup>2</sup>, rd. 12,1 ha.

Die ursprünglich vorgesehene Erweiterungsfläche des Friedhofes, die im Bebauungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt ist, ist 10.800 m<sup>2</sup> groß.

Die Fläche der ursprünglich denkmalgeschützten Fläche des Limes, die aus dem Denkmalschutz entlassen wurde, und ebenfalls als Wohnbaufläche festgesetzt wurde, ist 2.230 m<sup>2</sup> groß.

Diese beiden Flächen sind in die Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen worden.

Es wurden die Flächen des Bebauungsplanes mit Stand 12.10.16, bilanziert.

Gießen, 12.10.2016

3

Gemeinde  
Altenstadt/Hessen  
Eing. 10. MRZ. 2017  
Abt. 2 Wi  
Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 81 · 61148 Friedberg  
Gemeindeverwaltung Altenstadt  
Bauen und Umwelt  
Frankfurter Straße 11  
63874 Altenstadt

51189 Friedberg, Europaplatz  
http://www.wetteraukreis.de  
0 66 31 / 63 - 0

Auslastet erstellt: Frau Leinhos  
Tel./Durchwahl: 83 - 5712  
E-Mail: Julia.Leinhos@wetteraukreis.de  
Fax/PC-Fax: 83-91-5712  
Zimmer-Nr.: 8, GGW-Gebäude 3, Stock  
Aktionszeichen: 5 1 1 Allgemeine Schutzergänzungen  
Kontaktsachen: --

Datum: 09.03.2017

Der Kreisausschuss  
Fachbereich Bildung und Gebäudewirtschaft

TÖB-Verfahren – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Bauvorhaben: – Bebauungsplan Nr. 71 „Oberau-Süd III“, Gemarkung Oberau

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Wir haben im Rahmen des o.g. Verfahrens in Ihrer Kommune die Bitte um Stellungnahme erhalten. Der Wetteraukreis als Schulträger ist für die Vorfaltung von ausreichendem Schuttraum zuständig. Für unsere Planung ist die Anzahl der zu erwartenden Schullehrinnen und Schöler maßgebend, die in den genannten Baugebieten einmal wohnen werden.  
Grundlage für unsere Berechnungen sind die im Bau-Wohngebiet geplanten Wohneinheiten. Da diese aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich sind, bitten wir um kurzfristige Rückmeldung der Anzahl der geplanten Wohneinheiten – gerne auch per E-Mail.  
Weiterhin wäre es für uns sehr hilfreich, wenn Sie uns nähere Angaben zur zeitlichen Fertigstellung zukommen lassen könnten. Gibt es einen Zeitplan ggfs. mit einzelnen Bauabschnitten?  
In den Jahren 2013 und 2015 wurden uns die Bebauungspläne „Bahnhof/Zum Bachsteden“ und „Nördlich der Obergasse“ vorgelegt. Wie ist hier der aktuelle Stand der Fertigstellung bzw. wie viele Wohneinheiten ab hier noch in Planung oder bereits entstanden?  
Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag  
*J. Leinhos*  
Julia Leinhos

Die Anregung ist gegenstandslos.  
Die Anfrage wurde von der Gemeindeverwaltung am 14.03.2017 wie folgt per E-Mail beantwortet:

Sehr geehrte Frau Leinhos,  
in der Anlage habe ich Ihnen die Bilanzierung zu den einzelnen Bauabschnitten beigefügt.  
Gehen wir von den 156 Bauplätze aus, auf denen auch Mehrfamilienhäuser möglich sind und rechnen somit einen Schnitt von 2 WE je Grundstück, kommen wir auf ca. 312 Wohneinheiten.

Die Erschließung für den 1. Bauabschnitt erfolgt Ende 2017 / Anfang 2018. Mit der Wohnhausbebauung soll Ende 2018 / Anfang 2019 begonnen werden können.  
Ob die Größe des 1. Bauabschnitt beibehalten oder auf Grund der Nachfrage erweitert wird, kann ich zum heutigen Zeitpunkt nicht sagen.  
Das trifft auch auf die Ausführung der weiteren Bauabschnitte zu. Es ist durchaus möglich, dass diese im Dreijahresrhythmus entwickelt werden.

Im Bebauungsplan „Bahnhof / Zum Bachsteden“ läuft die Baumaßnahme in der Wiesenstraße.  
Dort sind bis Mitte des Jahres 21 Wohneinheiten fertiggestellt, ein Teil ist schon bezogen.

Das Gebiet „Nördlich der Obergasse“ hat sich aus naturschutzrechtlichen Gründen erledigt.

Wir untersuchen jetzt ein Gebiet in Altenstadt westlich der L3189 ( linke Seite Richtung Golfplatz ). Größe ca. 11,6 ha. Realisierung zur Zeit nicht absehbar.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A.

Volker Elbert

Die gegebenen Informationen werden in die Begründung aufgenommen.

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 / oder hier in Rede stehenden Angelegenheit notwendig ist.

Datenverarbeitung		Bearbeitungszeitpunkt	
Mo - Mi	8:30-12:30 Uhr	Mo - Mi	8:30-12:30 Uhr
Do - Fr	8:30-12:30 Uhr	Do - Fr	8:30-12:30 Uhr
Sa	8:30-12:30 Uhr	Sa	8:30-12:30 Uhr

Wir empfehlen: Vorabfragen über Kosten, Internet-Adresse, etc. Bitte wählen Sie 06451 / 63-1833.

Anlage zur E-Mail vom 14.03.2017

Bebauungsplan „Oberau-Süd Teil III“, Gemarkung Oberau

Bilanzierung für die 3 Bauabschnitte

Bauabschnitt	Wohnbau- flächen (m <sup>2</sup> )	Straßen- flächen (m <sup>2</sup> )	Gesamt- fläche (m <sup>2</sup> )	Zahl der Grundstücke
1	35.703	5.394	41.097	58
2	24.013	3.209	27.222	40
3	31.309	5.132	36.441	58
1 - 3	91.025	13.735	104.760	156

Die Grünfläche (denkmalgeschützte Fläche) ist 11.270 m<sup>2</sup> groß.

Die Fläche des Kreisels bzw. der Linksabbiegespur ist 4.492 m<sup>2</sup> groß.

Der Geltungsbereich hat daher eine Größe von insgesamt 120.522 m<sup>2</sup>, rd. 12,1 ha.

Die ursprünglich vorgesehene Erweiterungsfläche des Friedhofes, die im Bebauungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt ist, ist 10.800 m<sup>2</sup> groß.

Die Fläche der ursprünglich denkmalgeschützten Fläche des Limes, die aus dem Denkmalschutz entlassen wurde, und ebenfalls als Wohnbaufläche festgesetzt wurde, ist 2.230 m<sup>2</sup> groß.

Diese beiden Flächen sind in die Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen worden.

Es wurden die Flächen des Bebauungsplanes mit Stand 12.10.16, bilanziert.

Gießen, 12.10.2016

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.

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

Anerkante Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Ingenieurbüro Zillinger

35398 Glöcken

Per email: [info@buero-zillinger.de](mailto:info@buero-zillinger.de)

Absender dieses Schreibens:

BUND Kreisverband Wetterau  
Dr. Werner Neumann  
Stammheimer Str. 8 b  
63874 Altenstadt  
Tel. 0172.66.73.815

Ihre Zeichen  
IZ 1610

Ihre Nachricht vom  
21.02.2017

Unsere Zeichen  
B-Plan Oberau Süd III

Datum  
21.03.2017

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt, Ortsteil Oberau

Bebauungsplan Nr. 71 „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 Weiteraukreis ergeht folgende gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Naturschutzverbände im Weiteraukreis gemäß § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz.

1. Ablehnung der Änderung des FNP

Im zeitgleich Ihnen zugestellten Schreiben zur FNP-Änderung lehnen wir die Änderung des FNP, insbesondere im Bereich Grünfläche/Friedhof ab. Der Bebauungsplan hingegen setzt diese Änderung schon voraus.

Insoweit nehmen wir Stellung zum vorgelegten Entwurf des B-Plans mit einer Erweiterung, die wir nicht für erforderlich halten.

2. Grundlegende Mängel und Abwägungsfehler des B-Plan-Entwurfs

2.1 Der B-Plan ist nicht aus den Grundsätzen des FNP und des Regionalplans entwickelt und widerspricht dessen Festlegungen und Zielen

2.2 Fehlerhaft ist der Bezug auf den Regionalplan Mittelhessen, es handelt sich hier um Südhessen

2.3 Die ökologische Untersuchung erfolgte in 2016 und nicht in 2017

4

1. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Die Stellungnahme zur Flächennutzungsplan-Änderung wird abwägend berücksichtigt.

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.  
Der Übertragungsfehler wird korrigiert.

4. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die ökologischen Bestandsaufnahmen erfolgten in 2016, die Auswertung erfolgte in 2017.

5. 2.4 Hinsichtlich der Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl sollte eine nähere Begründung erfolgen. Sinnvoll ist eine modellhafte Darstellung, wie sich die Anordnung der Gebäude, ihrer Bauhöhe und der Dichte der Besiedlung darstellen kann. Es sollte abgeschätzt und dargelegt werden, auch als Grundlage für den Umweltbericht und diesbezügliche Auswirkungen, mit welcher Zahl von Bewohner\*innen gerechnet wird (Grundzahl für Energie, Wasser, Abwasser, Verkehr)
6. 2.5 Eine dichtere Bebauung wird durchaus begrüßt, da hier – bei gegebener Personenzahl – eine geringere Flächenversiegelung folgen kann. Hier wird jedoch anscheinend umgekehrt eine bestimmte Fläche auch unter Umgehung der Erfordernis von Grün- und Gemeinschaftsflächen möglichst maximal mit Gebäuden zu verplanen.
7. 2.6 Auf Seite 5, 4. Absatz ist unklar wieso hier die maximale Geschossflächenzahl von 0,4 festgelegt werden soll, wo doch im Plan eine solche von 0,8 bis 1,2 vorgesehen ist. Hier könnte es sein, dass ein grundlegender Widerspruch in der Planung erfolgt ist.
8. 2.7 Bei der Festsetzung der Dachflächen und der Firstrichtung widerspricht die „Vorgabe“ eines FreiRaums für „alle“ energiepolitischen und technisch sinnvollen Lösungen, eben den energiepolitisch durch das Klimaabkommen von Paris, den Klimaschutzplan der Bundesregierung sowie dem Klimaschutzplan der Hessischen Landesregierung. Es ist im Gegenteil sowohl für den Klima- und Ressourcenschutz sowie den Immissionschutz geboten, die Baulichkeiten durch Festsetzungen im B-Plan auf diese Ziele auszurichten, um den künftigen Hauseigentümern eine möglichst einfache und kostengünstige Möglichkeit zu bieten, diese politischen Ziele mit wirtschaftlich individuellem Nutzen zu erreichen.
9. Daher sollte die Firstrichtung generell auf die Richtung Ost-West zur Schaffung der Möglichkeit von Süddächern ausgerichtete werden. Sonnenenergie kann dann nicht nur für „Sonnenkollektoren“ sondern auch zur Eigenstromversorgung (und künftig vermehrt die Ladung von Elektroautos) durch Photovoltaikanlagen genutzt werden. Süddächer bieten hierbei einen 30-50% höheren Gesamtertrag.
5. 2.8 In diesem Zusammenhang ist der in Ziffer 9 der Festsetzungen erwähnte Nachweis der „Blendfreiheit“ von Verkehrsteilnehmern auf der Kreisstraße als offensichtlicher Unsinn zu stichren. Es gibt kein Baugelbiet wo eine solche Festsetzung bisher erfolgte, schlicht, weil es das Problem nicht gibt. Wenn, dann wurden Gutachten über Blendungen durch große PV-Anlagen erstellt, die im Bereich von Flughäfen gebaut werden. Denn die Reflexion durch PV-Anlagen sowie in geringerem Umfang durch Thermische Sonnenkollektoren erfolgen aufgrund des typischen Aufstellwinkels von 30° nach oben und nicht von den Anlagen auf den Dachflächen nach unten. Ggesetzt den Fall würde ein Nachweis des Ausschlusses von Blendungen zu einer Unwirtschaftlichkeit der Anlagen führen.
6. Wenn es doch bei tiefstehender Sonne bei Sonnenauf- oder untergang zu Reflexionen in Richtung auf die Kreisstraße kommen kann, dann erfolgt meist auch eine Blendung durch die hierstehende Sonne selbst, die jedoch keine Sperrung der Straßen zu diesen Zeitpunkten bedingt.
7. Weitaus eher können Blendungen und Reflexionen durch Fenster in den Gebäuden hervorgerufen werden. Hierfür sieht die Planung jedoch keinen Nachweis der Blendfreiheit oder der bekannten – Schikda’schen – fensterlosen Bauweise vor.
8. Es wäre im Umkehrschluss zunächst erforderlich, dass der Fachplaner überhaupt nachweist, dass hier ein Problem besteht und wenn, an wievielen Tagen und Sonnenständen dies überhaupt vorkommen kann.
9. Der Punkt 9.1. sollte gegebenenfalls durch Beschluss der Gemeindevertretung gestrichen werden.

5. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Dies ist kein Belang der 29er Verbände. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Bedarfsplanung. Insofern wurden Festsetzungen getroffen, die eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zulassen und städtebaulich nicht störend wirken werden. Die voraussichtliche Bewohnerzahl wurde ermittelt und wird in die Begründung aufgenommen. Details für Energie, Wasser, Abwasser und Verkehr ist Sache der Fachplanungen.

6. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung ist unklar. Eine Forderung wird nicht gestellt. Unabhängig davon sind hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser geplant, so dass eine Wohnsiedlung mit relativ hohem Grünanteil entstehen wird.

7. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. „Geschossflächenzahl“ wird durch „Grundflächenzahl“ ersetzt.

8. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Die Bauherren sind heute entsprechend sensibilisiert und werden, wenn es aufgrund der Lage des Grundstückes möglich und sinnvoll ist, die Ausrichtung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie vornehmen. Die Firstrichtung wird daher nicht verbindlich festgesetzt.

9. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Es ist grundsätzlich denkbar, dass Module der Solarthermie oder für Photovoltaikanlagen auch auf Höhe der Geländeoberkante angebracht werden, zum Beispiel am Lärmschutzwall.

Dies ist möglich, wenn blendfreie Module gewählt werden. Der Hinweis ist sinnvoll und entspricht der Forderung von Hessen Mobil. Eine Blendung auf den öffentlichen Straßen durch Module, die auf Dächern montiert werden, ist wegen des Aufstellwinkels ausgeschlossen. Es sind daher in diesem Falle auch keine Nachweise erforderlich.

10. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Dies ist auf Stufe der Bauleitplanung nicht erforderlich.
11. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Es gibt kein städtebauliches Erfordernis nur Passivhäuser zuzulassen. Dies ist städtebaulich nicht begründbar und daher nicht festgesetzbar.
12. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Das gewählte Erschließungskonzept lässt eine sinnvolle Bebauung des Gebietes zu und berücksichtigt zum Beispiel die bereits vorliegenden Vorgaben für die Entwässerung. Eine Optimierung erscheint nicht möglich. Die kostenintensive Überprüfung mit GOSOL erfolgt nicht.
13. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Diese Details sind nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die Anregungen betreffen die Fachplanung. Unabhängig davon werden bereits seit geraumer Zeit Gespräche mit den Stadtwerken Gießen zur Versorgung dieses Neubaugebietes geführt. Eine Anschlussleitung im Bereich Waldsiedlung wurde im Zuge der dortigen Baumaßnahmen für die zusätzliche Versorgung des Neubaugebietes Oberau-Süd Teil III entsprechend dimensioniert.
14. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Das Erschließungskonzept wurde aufgrund der Anregungen von Unterer und Oberer Naturschutzbehörde geändert. Die Breite der Erschließungsstraßen wurde ebenfalls teilweise geändert. Der Lärmschutzwall wurde aus mehreren Gründen herausgenommen. Im Südosten ist kein Fußweg eingetragen, da in diesem Bereich für die Fußgänger keine attraktiven Gebiete angrenzen. Sie würden diesen Weg kaum benutzen. Die festgesetzten Fußwege ermöglichen, dass das Baugebiet in Richtung freie Landschaft auf relativ kurzem Wege, maximal 250 m, verlassen werden kann. Ein weiterer Weg ist nicht erforderlich. Die festgesetzten Wege reichen für eine sinnvolle Erschließung aus. Die Fußwege werden zusätzlich als Radwege festgesetzt.
15. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Festsetzungen können nur für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen werden. Innerhalb des Baugebietes sind aus jetziger Sicht bedarfsorientiert keine Bushaltestellen vorgesehen. Grundsätzlich könnten sie aber im Rahmen der Fachplanung angeordnet werden.
16. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Dies ist unabhängig vom Bebauungsplan in Fachplanungen zu regeln.

2.9 Im Rahmen der Umweltprüfung sollte basierend auf einer Abschätzung der zu erwartenden Geschwindigkeit und Bewohnerzahl eine Abschätzung des Energiebedarfs für Strom und Wärme sowie für den Wasserverbrauch erfolgen.

11. Auf Basis dieser Größen sollte zunächst eine Minimierung des Bedarfs durch die Umsetzung der von der Gemeinde Altenstadt geförderten und propagierten Passivhaus-Bauweise (resp. KfW-40-Effizienzhaus) erfolgen.

12. Die Anordnung der Gebäude und der Straßenzüge sollte mittels der Methodik des Programms GOSOL ([www.gosol.de](http://www.gosol.de)) optimiert werden. Schon eine bessere Anordnung der Gebäude, Verschattungseffizienz für passive Solarnutzung in Nachbarhäusern, aktive Nutzung der Solarenergie können den gesamten Heizenergiebedarf einer Wohnsiedlung um mindestens 30% gegenüber einer suboptimalen Lösung senken. Die Vorlage ist offensichtlich nicht nach diesen Kriterien optimiert worden.

Wir raten der Gemeinde Altenstadt, eine solche Optimierung nach dem System GOSOL durchzuführen, bevor die weitere Detailplanung erfolgt.

13. 2.10 Es sollte ein Systemvergleich der Energieversorgung erfolgen. Je nachdem wie hoch der künftige Energieverbrauch im Gebiet ist, bieten sich verschiedene Lösungen an, wie z.B. eine rein auf Einzelgebäude bezogene Versorgung (Passivhaus mit erneuerbaren Energien), eine Versorgung mittels Wärmenetz, das auch durch dezentrale Solarthermische Anlagen gespeist werden kann, und darauf ansetzend eine Versorgung mit Wärme aus dem Wärmenetz in der Waldsiedlung, das hierzu erweitert werden kann. Eine Versorgung aus diesem Wärmenetz könnte auch eine wichtige Option bieten, dieses Wärmenetz in die bestehende Bebauung von Oberau zu erweitern, da dort nach 25 Jahren sicherlich zahlreiche Heizungsanlagen erneuert werden müssen. Mit diesem erweiterten Wärmenetz wären schließlich weitere Optionen der Kraft-Wärme-Kopplung an einer zentralen Stelle (Heizwerk Waldsiedlung) sowie der Nutzung von Biogas aus der Biotogasanlage möglich.

Wir raten der Gemeinde Altenstadt, ein solches Gesamtenergiekonzept für das Baugebiet erstellen zu lassen, wie es auch schon im Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN (Sitzung der Gemeindevertretung 10/163 vom 10.3.2017) angeregt wurde.

14. 2.10 Der Entwurf des B-Plans enthält keinen Verkehrskonzept. Schon die Planung der Inanspruchnahme der Grünfläche Friedhof wesentlich nur dazu, um die Verkehrsströme an die Kreisstraße anzubinden ist abzulehnen. Die Fußgänger „durchlässe“ durch die Lärmschutzaufschüttungen und -wände ist eine Mischung der Fußgänger. Fahrradverkehr wird in der Planung praktisch nicht berücksichtigt. Es sollte daher gemäß dem erwarteten Verkehrsaufkommen (insbes. in Spitzenzeiten) eine Verkehrsplanung erfolgen, die auch die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs in das örtliche Verkehrsnetz (mit bzw. ohne Umgehungsstraße) darlegt. Unverständlich ist, wieso im südöstlichen Bereich keinerlei Durchgang für Fußgänger\*innen und Fahrradfahrer\*innen zur Kreuzung erfolgt.

15. Die Einrichtung einer Bushaltestelle im Bereich des Waldfriedhofs wird zwar erwähnt, jedoch nirgends aufgezeigt, wo und wie dies erfolgen kann. Zudem dürfte die Lage dieser Haltestelle am äußersten westlichen Rand des Gebiets für den Großteil der Bewohner\*innen unattraktiv sein. Insgesamt sollte die Verkehrsplanung des ÖPNV und dessen Busanbindung an die Niederaltbahn insgesamt anlässlich der Planung für Oberau Süd III für gesamt Oberau durchgeführt werden.

16. 2.11 Für das Gebiet fehlt gänzlich eine Infrastrukturplanung, sei es für Energie, für Wasser/Abwasser aber auch für örtliche Einrichtungen der Nahversorgung, kleine Läden,

17. 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.
18. Die Anregungen sind gegenstandslos. Dies ist nicht festgesetzt. Im Gegenteil: Die Wege, Stellplätze, Hofflächen dürfen verstiegt werden, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser seitlich versickert wird. Dies entspricht der Praxis, zum Beispiel werden die Terrassen wasserundurchlässig hergestellt und das Niederschlagswasser kann seitlich im Garten versickern.
19. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze, Hofflächen usw. überschritten werden. Diese Flächenbefestigungen sind wasserundurchlässig herzustellen bzw. ist das Wasser angrenzend zu versickern, siehe Ziffer 18. Mindestens 40 % des Grundstückes muss daher unbefestigt bleiben. Da in Abhängigkeit der Größe der versiegelten bzw. befestigten Flächen Pflanzflächen vorzusehen sind, ist eine Durchgrünung mit Gehölzen sichergestellt. Öffentliche Grünflächen müssen nicht angelegt werden. Dies entlastet die Kommune.
20. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die spezielle Artenschutzprüfung wird korrigiert. Hinweis: Das Fragezeichen bei „Methodik“ ist korrekt, da dies im Natureg nicht angegeben ist.
21. Die Anregungen wurden geprüft. Bei einem Ortstermin hat die Untere Naturschutzbehörde entschieden, dass die Intensität etwaiger Nahrungs- und Transferflüge nicht überprüft werden muss, da unter anderem die Gehölze entlang der Kreisstraße erhalten werden.
22. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Die Formulierung ist eindeutig und entspricht dem rechtlichen Vorgehen. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Satz 3 BNatSchG tritt nicht ein, da die Tiere bei Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ausweichen können.
23. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird die Mustervorlage des Landes Hessen verwendet. In diese Mustervorlage ist dies entsprechend vorgesehen. Änderungen sind diesbezüglich daher nicht möglich.

Cafés, Kindergarten, Treffpunkt. Die Schaffung solcher Infrastrukturen sind wesentliche Bedingung für die Ermöglichung eines umweltfreundlichen Verhaltens, dass auf lokale Strukturen statt auf aufwändige Fernversorgung und damit erhöhten Energieaufwand setzen. Im Sinne der nachhaltigen Entwicklung müssen gerade in Wohngebieten solche Strukturen geschaffen werden, die die Ziele der Nachhaltigkeit, die auf Welt-, Bundes- und Landesebene immer beschworen werden, auch im Wohngebiet konkret umgesetzt werden können.

2.12 Wie schon im Rahmen der Stellungnahme zur FNP-Änderung ist durch Wegfall der Pufferwirkung durch die Grünfläche/Friedhof eine erhebliche Beeinträchtigung nahe gelegener Natura 2000 Gebiete (FFH und VSG) nicht mehr auszuschließen. Daher muss eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgen.

2.13 Die grünordnerischen Festsetzungen durch z.B. „Pflastersteine mit weiten Fugen zur Schaffung einer widerstandsfähigen Wittertaufvara als Lebensraum für Bodensphären“ sind nicht nur völlig unzureichend, sondern auch weitgehend neben der Realität, wie die Praxis in ähnlich geregelten Neubaugebieten zeigt.

2.14 Sinnvoller als auf solche in der Praxis meist nicht umgesetzten und durch Behörden auch nicht sichergestellten Scheinbegründungen in Pflasterzonen, wäre es, ein Grünkonzept zu erstellen, bei dem sich Grünstreifen separat von den individuellen Grundstücken durch das Baugebiet hindurchziehen. Dies kann durchaus mit der Schaffung eines Bereichs für Fußgänger bzw. der Schaffung von Spielzonen für Kinder verbunden werden. Dies setzt aber eine gänzlich andere Topologie der Anordnung der Gebäude und Straßen voraus. Wenn schon an einer Stelle eine Umwandlung von Grünfläche in Baufläche erfolgt, wäre es da Mindestens, diese Fläche dann innerhalb (!) des Baugebietes wiederum (z.B. mit 40% des Gebiets) als Grünfläche und Grünzüge

2.14 Zur Speziellen Artenschutzprüfung (ASB) ist anzumerken:

20. Oberhalb des Wappens der Gemeinde Altenstadt steht „Gemeinde Vöhr“. Dies ist zu korrigieren und zu prüfen, ob im Text auch wirklich die Lage in Altenstadt untersucht wurde, oder ob auch andere „Einkopierungen“ erfolgten. Die Bestandserfassung ist u.E. durchaus ordentlich erfolgt. Jedoch ist in Tabelle 14, Seite 34 unklar, wieso hier zweimal die Ordnungsziffer 1 vergeben wurde und bei der Methodik zu Fledermäusen, Amphibien etc. ein „7“ aufgeführt wird.

21. Da im Vergleich bei anderen Vorhaben wie z.B. des Baus von Windenergieanlagen eine sehr umfassende Erhebung bezüglich des hier sicherlich vorliegenden Durchzuges von Vögeln und Fledermäusen erfolgt, wäre dies in diesem Fall auch erforderlich, diese Betroffenheit genauer zu untersuchen. Dies gilt auch weit das Wohngebauegebiet zwischen verschiedenen Waldgebieten liegt und in der Nähe von FFH und VSG-Gebieten liegt. Dass in dem geplanten Baugebiet aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nur eine nur geringe ökologische Wertigkeit vorliegt, ist nicht von der Hand zu weisen. Gleichwohl kann das Gebiet eine besondere Bedeutung als Durchzugsgebiet insbesondere für Fledermäuse aufweisen – dies wurde explizit nicht untersucht und sollte nachgetragen werden.

22. Sprachlich widersprüchlich und fachlich unklar sind die Ausführungen, ob es zur „Vorhabenbedingten Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel“ kommt. Zum einen wird festgestellt, dass es zu einer solchen Zerstörung (S. 38, Absatz 6) für Vögel mit glänzigen Erhaltungszustand kommen kann, und einige Zellen später wird festgestellt, dass dies aber generell ausgeschlossen werden könne.

23. Leicht verwirrend sind die Bezeichnungen der Anlagen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Anhang 1 Priftbögen (Bezeichnung am oberen Papierrand) wird als Anhang 2 bezeichnet. Anhang 2 Tabelle usw. wird als Anhang 3 und zudem als „Unterlage 19.1“

- bezeichnet, ohne dass erkennbar wäre, welche weiteren 18 Unterlagen erstellt wurden.
- 2.17 Hinsichtlich der gründerischen Festsetzungen Ziffer 7. schlagen wir vor:  
Anstelle des an die Liste angehängten Hinweises „ und hochstämmige lokale Obstbäume“ sollte an erster Stelle genannt werden:
- In jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum, bevorzugt alte und seltene Apfelsorten zu pflanzen.
- Hierdurch könnte in dem Gebiet Oberau Süd III eine Art „Strauobstweide im Wohngebiet“ entstehen, was der Zielsetzung des Hess. Naturschutzgesetzes und der Zielsetzung der Gemeinde Altenstadt zum Erhalt von Strauobstwiesen (VgJ) Logo der Gemeinde Altenstadt mit Äpfeln) entsprechen würde. Zugleich könnte durch die Vielfalt der Obstbäume eine Art „Genbank“ zum Erhalt und der Weiterverbreitung vieler seltener Obstbaumsorten entstehen. Die Gemeinde Altenstadt könnte die Auswahl und Pflanzung der Bäume fachlich und organisatorisch unterstützen.
- Zudem sollte festgesetzt werden, dass standortfremde Nadelgehölze und Zypressengewächse (z.B. Thuja aus dem Baumarkt) nicht angepflanzt werden dürfen.
24. Die Anregungen werden zurückgewiesen.  
Hochstämmige Obstbäume werden nicht vorgeschrieben, da diese für Hausgärten im Allgemeinen zu groß sind.
25. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Es ist in Abhängigkeit der Größe der versiegelten und befestigten Flächen eine intensive Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt. Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze gepflanzt werden.  
Eine weitere Einschränkung wird nicht vorgenommen, dass dies aus ökologischer Sicht nicht erforderlich ist.
26. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Der Umweltbericht wird im erforderlichen Umfang aufgestellt. Viele der Anregungen gehen über die Anforderungen eines Umweltberichtes der Bauleitplanung hinaus.
3. Umweltprüfung
- 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 Flächennutzungsplan:
- 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 CO<sub>2</sub>. 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, dass 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 Planungsgebietes mit Grünzügen, der Durchgängigkeiten insbes. für Kleinere sowie der Schaffung von Grünbereichen innerhalb des Planungsgebietes, 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 CO<sub>2</sub>, 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 Übrigen gehen wir selbstverständlich davon aus, dass seitens des Planungsbüros sämtliche einschlägigen im BauGB beschriebenen möglichen Auswirkungen auf Umweltgüter 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 Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- 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 06042/9648-142  
Fax 06042/9648-159

Wenn Empfänger verzögert, zurück  
senden, bitte mit Angabe des  
Empfänger-Telefonnummern, Name, Post- & 11101 Friedberg

Firma  
Ingenieurbüro Zillinger  
Weltener Straße 1  
35396 Giessen

## Vermerk

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

1. Auch nach lärmrechtlichen 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, Gebäudenhöhenvorgabe usw.) getroffen werden. Eine Geschwindigkeitsreduzierung sollte nie im Vorfeld bereits mit eingeplant 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 Baubauungsplan wird zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

13.03.2017 Sill, PHK  
Datum Unterschrift, Anwesenheitsnachricht



VNr. ERS/02106507/2017  
Datum 13.03.2017

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

5

1. Die Anregungen sind gegenstandslos.  
Die vorliegende Planung geht von keiner Geschwindigkeitsbegrenzung aus. Dies gilt auch für das Schallgutachten.
2. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen  
Die überörtliche Verkehrserschließung wird geändert. Sie erfolgt nicht mehr über die ursprünglich für den Friedhof vorgesehene Fläche. Zur Anbindung des Wohngebietes ist nun auf der Kreisstraße eine Linksabbiegespur vorgesehen. Die erforderliche Fläche wurde aufgenommen.
3. Die Anregungen sind gegenstandslos.  
Die Anregungen betreffen die Fachplanung. Im Bebauungsplan sind entsprechende Regelungen nicht zu treffen.

ovag Netz AG Friedrich 10 07 03 91147 Friedberg  
Ingenieurbüro Zillinger  
Weinmayer Straße 1  
35398 Gießen

Oliver Paschukos  
Planung & Projektierung - EL/Pa/KK  
Telefon 06031 82 1512  
Fax 06031 82-1636  
E-Mail oliver.paschukos@ovag-netz.de  
Datum 13.03.2017

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt, Gemarkung Oberau  
Bebauungsplan Nr. 71 „Oberau-Süd Teil II“  
- Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

1. Im bzw. am Rand des ausgewiesenen Gebietes sind von uns 20 kV- und 0,4 kV-Kabel verlegt. Zusätzlich befinden sich am Rand des Plangebietes Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungenutzte Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können die entsprechenden Bestandspläne angefordert werden.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem

Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda, Tel. (0 60 43) 981 - 0.

Weiterhin gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Gemeinde Altenstadt dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Gemeinde vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

1. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Die Kabel liegen offensichtlich außerhalb des Geltungsbereiches oder innerhalb der vorhandenen Wegeflächen, die unverändert in den Bebauungsplan übernommen wurden.  
Leistungsrecht o. ä. ist daher nicht erforderlich. Die Übernahme dieser Leitungen erfolgt nicht, da die Bebauungspläne sonst überfrachtet würden.  
Bepflanzungen sind im öffentlichen Bereich nicht vorgesehen. Eine Gefährdung der Leitungen ist daher nicht gegeben.

2. Für die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau von einer Transformatorstation für erforderlich. Ein geeigneter Standort wäre möglichst zentral im Plangebiet bzw. am Rand der südlichen Erschließungsstraße, ebenfalls möglichst mittig, auszuweisen. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 5 m Breite \* 6 m Tiefe mit einem Kantenschluss. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan ist textlich aufzunehmen, dass die Station auf der dafür ausgewiesenen Parzelle mit einem Grenzabstand kleiner 3,00 m, jedoch größer 0,00 m errichtet wird. Die für einen Antrag auf Befreiung nach § 83 HBO notwendige nachbarschaftliche Einverständniserklärung wird dadurch ersetzt und ein besonderes Anhören durch die Bauaufsichtsbehörde kann entfallen. Die Station als solche ist nach § 55, Anlage 2, HBO, genehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung.

3. Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

4. Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

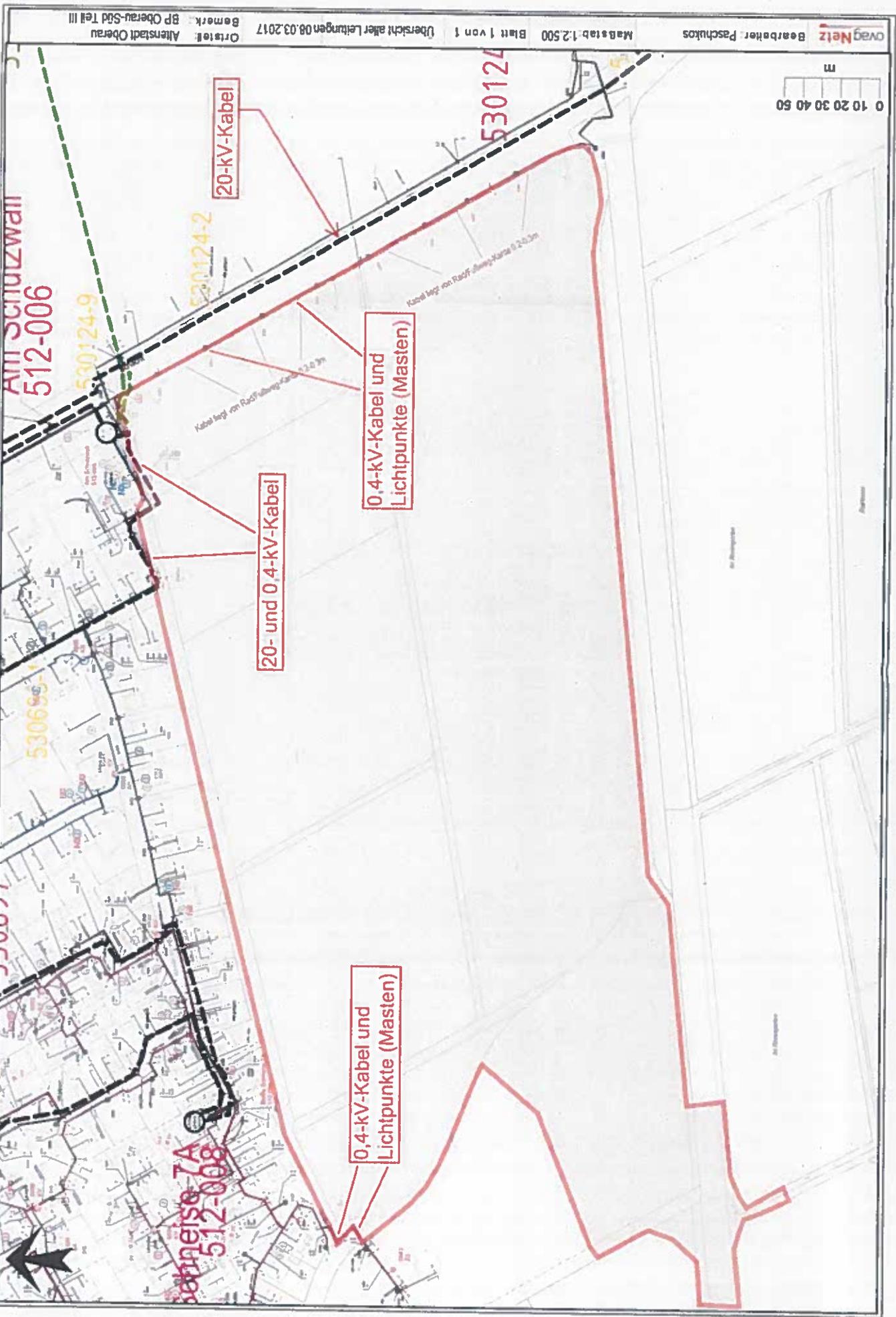
Mit freundlichen Grüßen



Oliver Paschukos  
ovag Netz AG

Anlage

2. Den Anregungen wird stattgegeben.  
Die Trafostation wird zeichnerisch festgesetzt. Grenzbebauung wird zugelassen.
3. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden durch Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Verfügung gestellt. Es werden Flächen aus dem Ökokoconto gewährt. Eine Beeinträchtigung vorhandener Anlagen der OVAG ist ausgeschlossen.
4. Die Anregungen sind gegenstandslos.  
Die Anregungen betreffen die Fachplanungen. Dessen ungeachtet ist die Gemeinde um Abstimmung bemüht.



Am Schützwall  
512-006

530124-9

530124-2

530124

20-kV-Kabel

0,4-kV-Kabel und  
Lichtpunkte (Masten)

20- und 0,4-kV-Kabel

0,4-kV-Kabel und  
Lichtpunkte (Masten)

Schneise 7A  
512-008

Kabel liegt im Dachstuhl-Kanal 0,20 m

Kabel liegt im Dachstuhl-Kanal 0,20 m



# DER BÜRGERMEISTER

# ALTENSTADT

7

Az.: 3 - 32.02.01.07.3

Der Bürgermeister - Postfach 11 52 - 69699 Altenstadt/Hessent

Ingenieurbüro Zillinger  
Weimarer Straße 1  
35386 Gießen

## Straßenverkehrs- behörde

Fachbereich Bürgerservice  
Frankfurter Straße 11  
63674 Altenstadt  
Tel. 06047. 8000-0  
info@altenstadt.de  
www.altenstadt.de

Unser Zeichen:

3 - 32.02.01.07.3  
(Bitte bei jedem Schreiben angeben)

Ihr Zeichen:

IZ-1610

Datum:  
15.03.2017

## Ihr Ansprechpartner

Domicil Inhof  
inhof@altenstadt.de  
Zimmer OG 21

Durchwahl 06047.8000-90  
Telefax 06047.8000-50

## Wir sind für Sie da:

Bürgerbüro  
Mo. 07.30 - 18.30 Uhr  
Di. 07.30 - 19.30 Uhr  
Mi. 07.30 - 12.00 Uhr  
Do. 07.30 - 18.30 Uhr  
Fr. 07.30 - 12.00 Uhr

Verwaltung  
Mo. 08.00 - 12.00 Uhr  
und  
16.30 - 18.30 Uhr  
Di. 08.00 - 12.00 Uhr  
Mi. 08.00 - 12.00 Uhr  
Do. 08.00 - 12.00 Uhr  
Fr. 08.00 - 12.00 Uhr

Vorgesprächen außerhalb dieser  
Zeiten sind nach vorheriger  
Terminvereinbarung möglich!

## Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen  
IBAN: DE44 2507 9014 0000 088  
BIC: SSKA3333  
(BLZ: 518 500 79)  
Kto.-Nr.: 140 000 088

VR BK Main-Kinzig-Burgkun  
IBAN: DE44 5506 61 0000 057 805  
BIC: GENODEF 33  
(BLZ: 506 616 39)  
Kto.-Nr.: 505 700 9

Steuernummer:  
20 226 300 02  
USt-Identifikationsnr.:  
DE 112 59 09 01

Baufreilegung der Gemeinde Altenstadt  
Bebauungsplan Nr. 71 "Oberau-Süd Teil III", Gemarkung Oberau  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie  
Abitimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

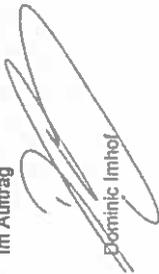
ich danke Ihnen recht herzlich für Ihr Schreiben vom 21.02.2017. Nach  
Durchsicht der Unterlagen und Plandarstellungen möchte ich aus  
verkehrsrechtlicher Sicht folgende Stellungnahme abgeben:

1. Die aufgezeigte Straßenführung wird für positiv erachtet.
2. Bei der Straßengestaltung sollten ausreichend Parkmöglichkeiten im  
öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt werden.
3. Die Gestaltung / Der Endausbau der Fahrbahn sollte in Anlehnung an  
das vorhandene Wohngebiet ausgeführt werden, damit im neuen  
Baugebiet ebenfalls ein verkehrsbereuhigter Bereich ausgewiesen  
werden kann.
4. Mischbereich für Verwirrungen bei Fahrzeugführer wie auch  
Fußgänger führt.
5. Die Anbindung des Neubaugebietes an die Kreisstraße mittels eines  
Kreisverkehrs wird beforwortet.

1. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Im Bebauungsplan wird lediglich der öffentliche Verkehrsraum  
festgesetzt. Die Gliederung erfolgt im Rahmen der Fachplanung.
2. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Die Anregungen betreffen die Fachplanung. Dies kann im  
Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Im Rahmen der Fachplanung  
ist dies abzustimmen.
3. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Die Anregungen betreffen die Fachplanung. Im Bebauungsplan wird  
lediglich der öffentliche Verkehrsraum festgesetzt.

4. Hinsichtlich einer möglichen Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Kreisstraße 232 und der Landesstraße 3189 ist anzumerken, dass diese nach Auskunft von Hessen Mobil nicht nach den Vorgaben der Straßenverkehrsordnung umsetzbar sein wird. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird hier aller Voraussicht nach auch zukünftig 100 Km/h betragen. Derzeitig werden jedoch Möglichkeiten ausgelotet, wie dennoch eine Geschwindigkeitsreduzierung und damit verbunden eine Lärminderung erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dominic Imhof

4. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung geht von keiner Geschwindigkeitsbegrenzung aus. Dies gilt auch für das Schallgutachten. Da derzeit von keiner Geschwindigkeitsreduzierung verbindlich ausgegangen werden kann, kann diese Möglichkeit im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

8

**Bebauungsplan Nr. 71 „Oberau-Süd Teil III“  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Am 13.03.2017, 18.00 Uhr, sehen die Eheleute Beate und Harald Gennrich, Breite Schneise 24 in Oberau, den Vorentwurf des Bebauungsplanes ein und bringen folgende Einwände vor.

1. Der an unser Grundstück angrenzende geplante Weg ist nicht erforderlich. Er wird im Wesentlichen den Hundebesitzern als Hundetoilette dienen und die Nutzung unseres Gartens beeinträchtigen.  
Weiterhin sehen wir den Weg als ungehinderten Zugang für mögliche Einbrecher an. Außerdem ist für uns nicht vorzuziehbar, dass hier Steuermittel für einen nicht erforderlichen Weg verschwendet werden sollen. Zusätzlich entstehen der Gemeinde hier auf Dauer Folgekosten durch die Pflegemaßnahmen.

2. Mit Kaufvertrag vom 15.06.1989 wurde uns von der Gemeinde Altenstadt, bei einer Erweiterung des Baugebietes, die Möglichkeit eröffnet, ca. 80 qm zu unserem Grundstück zur Vergrößerung hinzuzukaufen. Uns ist bewusst, dass dies nur auf Verlangen der Gemeinde, als damaliger Verkäufer, erfolgen kann.  
Wir sind an einem Kauf interessiert und bitten die Planung entsprechend abzuändern. Eine Kopie der zusätzlichen Fläche ist unserer Einwendung beigelegt.

3. Weiterhin halten wir, den an unserem Grundstück entlangführenden Verbindungsweg, zwischen der Straße „Breite Schneise“ und dem geplanten Grünweg für erforderlich. Da dieser Weg auf dem Grünweg, falls dieser beibehalten werden sollte, endet. Das neue Baugebiet wird durch die Anbindungen über die Straßen „Am Pfahlgraben“, „Töpferstraße“ und den durchgehenden Verbindungsweg zwischen den Grundstücken „Breite Schneise 14 und 16“ mehr als ausreichend erschlossen.  
Wir sind an dem Erwerb dieser Wegefläche zur Vergrößerung unseres Grundstückes interessiert.

Altenstadt, den 13.03.2017

  
Beate Gennrich und Harald Gennrich  
Breite Schneise 24  
63674 Altenstadt / Oberau

1. Die Anregungen werden zurückgewiesen.  
Der Weg verbessert die fußläufige Erschließung des Neubaugebietes. Bei Herausnahme hätte die Wegeparzelle 353 keine Funktion mehr. Der Weg wird nicht daher herausgenommen.  
Der Weg liegt derzeit außerhalb der bebauten Ortslage. Auf solchen Wegen haben die Fußgänger (leider) einen geringen Sauberkeitssinn. Innerhalb einer Ortslage, in der der Weg nach Bebauung des Neubaugebietes liegen wird, ist dieser Sauberkeitssinn wesentlich höher. Hier werden Hundekot und Ähnliches eher wieder eingesammelt. Die heutige Situation wird sich daher wesentlich verbessern. Sie wird nicht anders sein als auf innerörtlichen Wegen.  
Auch die sechs vorhandenen Gartentore, die zwischen der Straße „Am Pfahlgraben“ bis „Töpferstraße“ vorhanden sind, dokumentieren, dass dieser Weg auch für die bereits ansässige Wohnbevölkerung eine Bedeutung hat.
2. Die Anregungen werden zurückgewiesen.  
Der Verkauf ist nicht möglich, da mehrere ungünstig zugeschnittene Grundstücke entstehen würden.
3. Die Anregungen werden zurückgewiesen.  
Bei Entwidmung dieses Weges (Flurstück 353) und Herausnahme des von West nach Ost vorgesehenen Fußweges, s. Anregung unter Ziffer 1, wäre das Neubaugebiet fußläufig nur noch über die Töpferstraße und „Am Pfahlgraben“ sowie über den Fußweg, der zwischen den Grundstücken 14 und 16 vorhanden ist, von der vorhandenen Ortslage erreichbar. Bei Entwidmung dieser Wegeparzellen wäre das Neubaugebiet fußläufig schlecht erschlossen.  
Der Weg wird daher beibehalten.





Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1164, 63675 Schöllten

Ingenieurbüro  
Zillinger  
Weimarer Straße 1  
35396 Gießen

Altanzzeichen 34 c 2 - BE 13.02.1 Zi - 17-0213

Dat.-Nr. 0536  
Standort Schotten  
Bearbeiter/in Herr Zimmerling  
Telefonnummer 06044609-135  
Telefax 06044609-215  
E-Mail thomas.zimmerling@mobil.hessen.de  
Datum 22. März 2017

Bauleitplanung der Gemeinde Altenstadt, Ortsteil Oberau  
- Bebauungsplan Nr.71 "Oberau-Süd Teil III"  
- TÖB gemäß § 4 (1) BauGB  
Ihr Schreiben vom 21.02.2017, (Eingang: 23.02.2017),  
Az.: IZ-1610

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

*Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwinden werden können:*

Das Plangebiet berührt im Süden die Landesstraße L 3189 sowie im Süden die Kreisstraße K 232. Die zukünftige verkehrliche Erschließung soll durch eine neue Anbindung von der K 232 aus umgesetzt werden. Für die Sicherstellung der zukünftigen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurde daher ein größerer Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um eventuell auch die Umsetzung eines Kreisverkehrsplatzes zu ermöglichen.

Zu gegebener Zeit ist dann noch die exakte Erschließungsvariante zwischen der Gemeinde Altenstadt und Hessen Mobil abzustimmen.

1. Den Anregungen wird stattgegeben.  
Die Fachplanung wird mit Hessen Mobil abgestimmt.



**Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement**

2. Alle Kosten im Zusammenhang der zu sichernden zukünftigen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes trägt die Gemeinde Altenstadt.  
Die Bauverbotszone gemäß § 23 HStVG wurde in dem Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.  
Die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gemäß § 19 HStVG im Bereich der L 3189 sowie der K 232 wurde entsprechend dargestellt und berücksichtigt.
3. Grundsätzlich ist es möglich eine temporäre Bauteilzufahrt, wie im Plan unverbündlich dargestellt, im Bereich der K 232 herzustellen. Auch hierzu ist eine Detail-Abstimmung zu gegebener Zeit zwischen der Gemeinde Altenstadt und Hessen Mobil notwendig.
4. Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.  
*Fachliche Stellungnahme:*  
*a) Berücksichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan betreffen können, mit der Angabe des Sachstands:*  
Seitens von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Geinhausen sind derzeit im unmittelbaren Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.  
*b) Sonstige fachliche Information aus der eigenen Zuständigkeit:*  
Ansonsten bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes keine weiteren Anregungen und Bedenken.
5. Die Offenlage bitten wir uns rechtzeitig mitzuteilen.  
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Thorsten Zimmerling  
(Dipl.-Ing.)

2. Den Anregungen wird stattgegeben.  
Dies ist auf Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich nicht zu regeln.  
Dessen ungeachtet ist Verursacher der Kosten die Gemeinde Altenstadt.
3. Den Anregungen wird stattgegeben.  
Die Abstimmung wird frühzeitig vorgenommen.
4. Den Anregungen wird stattgegeben.  
Da das Neubaugebiet näher an die Kreis- und Landesstraße heranrückt, sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen Sache der Gemeinde Altenstadt.
5. Den Anregungen wird stattgegeben.  
Hessen Mobil wird über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

**Immo Zillinger**

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



Sehr geehrte Damen und Herren,  
zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzzugriffsmittlerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - 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:

1. Am östlichen Rand des Planbereiches 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 Umlegung künftig nicht mehr im Eigentum der Gemeinde Altstadt befinden, bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgenden Wortlaut zu bewirken:

"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 Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei [planauskunft.milte@telekom.de](mailto:planauskunft.milte@telekom.de)

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

2. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsbereich 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:

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

4. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische 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 Krahenböhl

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest  
Produktion Technische Infrastruktur 24 Fulda  
Reiner Krahenböhl  
Eggenr. 2, 30043 Fulda  
+49 651 785-5774 (Tel.)  
+49 651 780-5938 (Fax)  
E-Mail: [reiner.kraehenbuehl@telekom.de](mailto:reiner.kraehenbuehl@telekom.de)

(Seite)

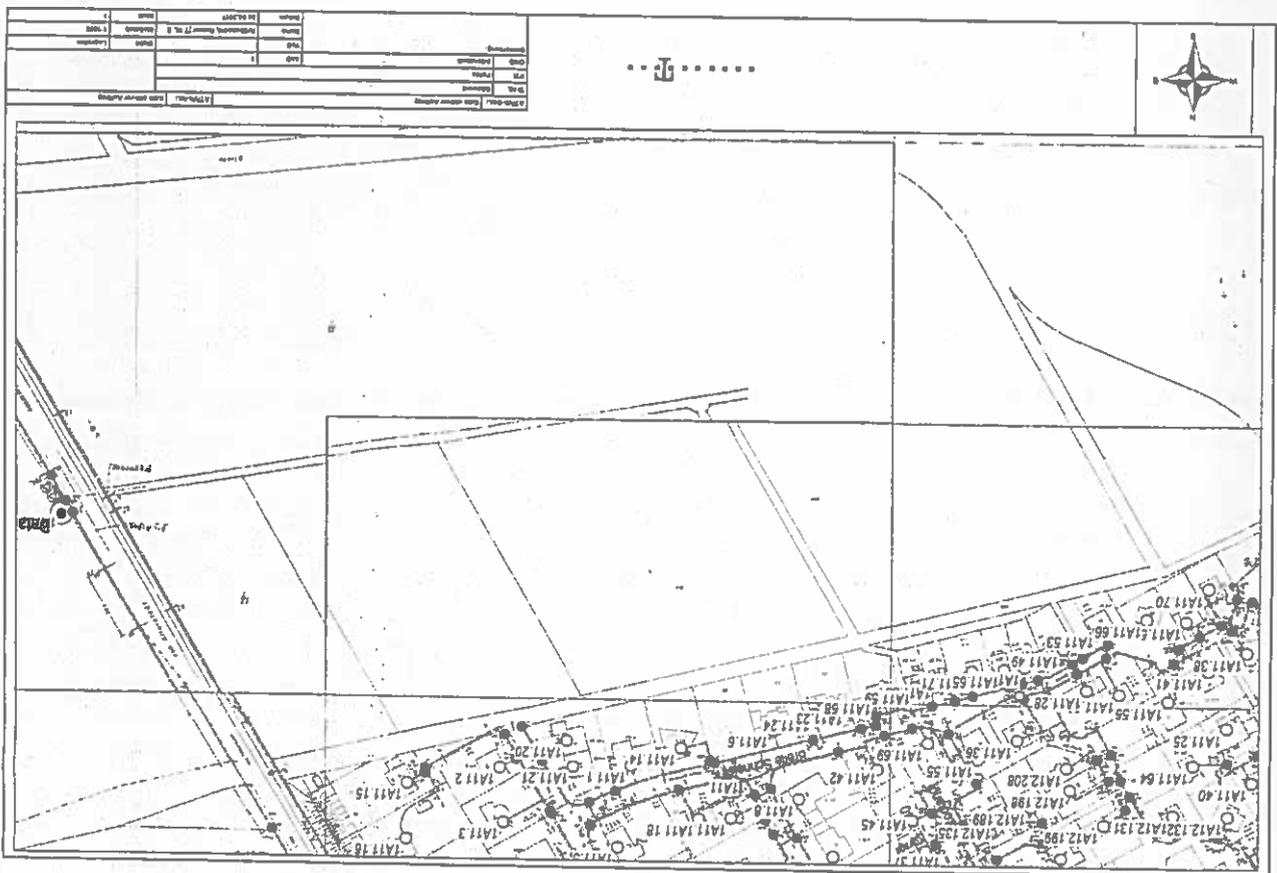
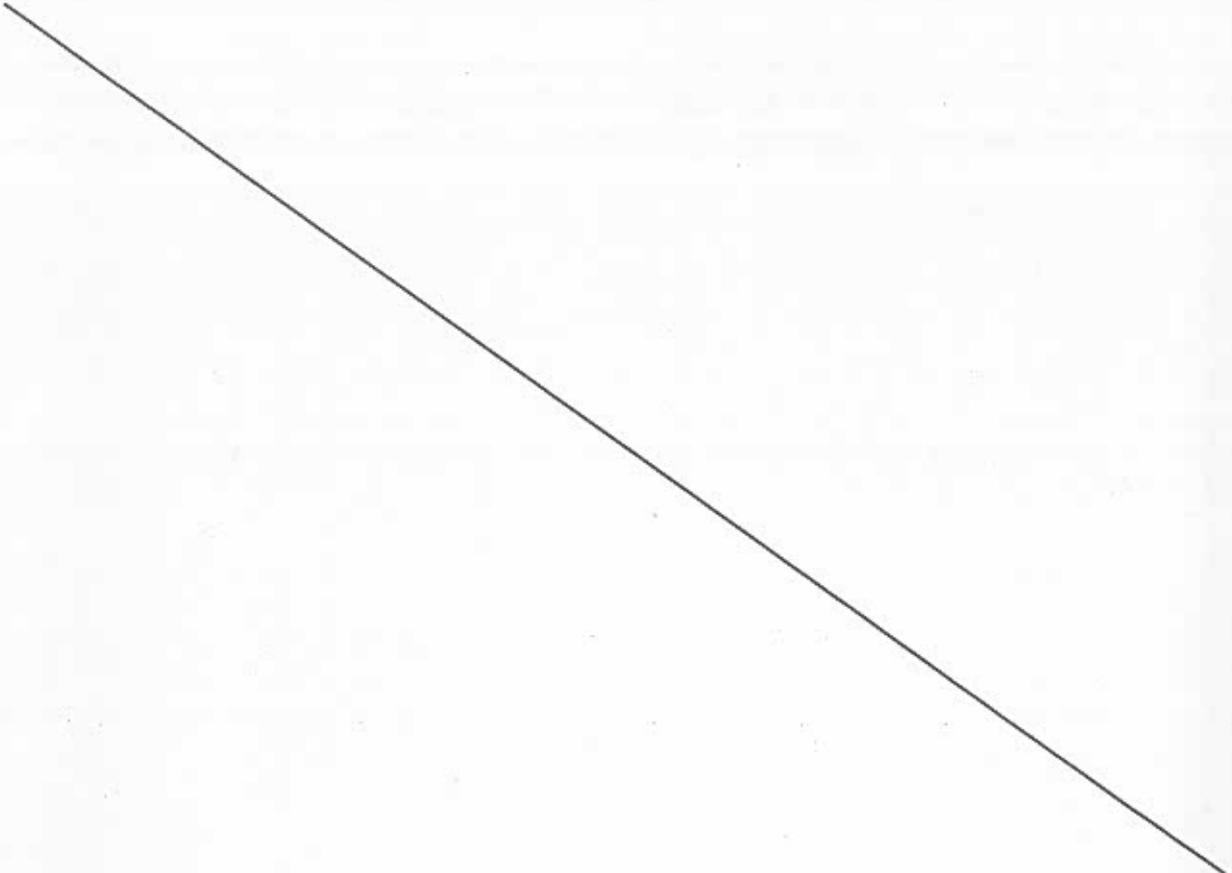
1. Keine abwägungsrelevanten Anregungen.  
Die Leitungen der Telekom liegen bis auf ganz kleine Abschnitte außerhalb des Geltungsbereiches. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Leitungsabschnitte sind weiterhin als öffentliche Straße im Bebauungsplan festgesetzt.  
Änderungen sind daher nicht erforderlich.
2. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Die Anregungen betreffen die Fachplanung. Bezüglich der Koordinierung können im Bebauungsplanverfahren keine Festsetzungen getroffen werden. Unabhängig davon, wird die Telekom, wie alle anderen Versorger, frühzeitig im Rahmen der Fachplanung über den Planungsstand bzw. über die Ausführung informiert.
3. Die Anregungen werden zurückgewiesen.  
Diese Festsetzung ist weder möglich noch erforderlich, da im Rahmen der Fachplanung die Lage der Leitungen festzulegen ist. Die Lage richtet sich nach dem verfügbaren Platz, der Anzahl und der Art der Leitungen sowie der Breite der zur Verfügung stehenden Straßenfläche.
4. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.  
Das Merkblatt ist im Rahmen der Fachplanung zu beachten. Es ist nicht erforderlich, auf das Merkblatt im Rahmen der Bauleitplanung hinzuweisen.

[www.leds.com.com](http://www.leds.com.com)

**Erleben, was verbindet.**

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: [www.leds.com.de/lichterlebnis-technologie](http://www.leds.com.de/lichterlebnis-technologie)

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



Margit und Rüdiger Twardy

1161-11/10ae  
Alt...-H.../L...  
Eing. 06. JUNI 2017  
Abl.: 2 Wi  
12

63874 Altenstadt, 03.06.2017  
Rüdiger Twardy, 10  
Tel: 03471 - 95708  
Fax: 03471 - 95708  
E-Mail: R.Twardy@t-online.de

Rüdiger Twardy, Breite Schneise 10, 63874 Altenstadt  
Gemeindevorstand Altenstadt  
Frankfurter Str. 11

63874 Altenstadt

Baugebiet „Oberau-Süd Teil III“  
Bebauungsplan Nr. 71

Sehr geehrte Damen und Herren,

als betroffene Anlieger (Flur 3, Fl.-Stück 172) des oben genannten Baugebietes möchten wir folgenden zu Protokoll geben:

In dem vorliegenden o.g. Bebauungsplan(-entwurf) soll der Feldweg zwischen den Grundstücken des Bauabschnittes „Oberau-Süd I“ und denen des geplanten Bauabschnittes „Oberau-Süd III“ auf einer Breite von 2,5 m erhalten bleiben. Hiergegen legen wir rein vorsorglich unseren Widerspruch ein.

Beurteilung: Das von uns genutzte Grundstück wurde von uns im Jahr 1981 u.a. auch deshalb ausgewählt und erworben, weil nach dem damaligen Bebauungsplan(-entwurf) im unmittelbaren Anschluss an unser Grundstück die Bebauung (III, BA) fortgesetzt werden sollte. Von einem trennenden Weg zwischen den Grundstücken war nicht die Rede.

Der vorhandene Feldweg wird schon jetzt ganz überwiegend von Bürgern genutzt, die dort ihre vierbeinigen „Freunde“ ausführen. Deren Hinterlassenschaften führen trotz angebotener Plastiktüten zu sichtbaren Verunreinigungen. Selbst gefüllte Plastiktüten werden dort entsorgt.

Ferner stellen wir die Frage nach der Sicherheit – gerade in heutigen Zeiten – bei Nutzung dieses Fußweges. Wird er asphaltiert, wird er beleuchtet? Wer gewährleistet, dass dieser Weg nicht als Ablagemöglichkeit für Schutt, Unrat u.ä. zweckentfremdet wird.

Wir gehen davon aus, daß der Bauabschnitt III ebenso wie das vorhandene Areal (BA 1+2) als verkehrsunfähige Zone ausgewiesen wird. Insofern sollte es Fuß-/Spezialgänger von der Waldsiedlung und/oder Hundebesitzern zumutbar sein, öffentliche Wege (Spielstraßen) im neuen Baugebiet zu nutzen. Ein Weg zwischen den Bauplatzen erscheint auch deshalb nicht erforderlich/notwendig.

Auch möchten wir auf den ökonomischen Aspekt zu verweisen. Wenn der Weg geschaffen würde, schmälert sich doch der Ertrag der Gemeinde aus dem Verkauf bebaubarer Grundstücksflächen. Ist dies bei der allgemein bekannten angespannten Haushaltslage von Gemeinden bedacht? In diesem Zusammenhang möchten wir auch noch auf die Kosten der Pflege eines künftig öffentlichen Weges zwischen den Grundstücken hinweisen. Diese dauerhaft anfallenden Ausgaben trägt doch sicher die Gemeinde respektive der Steuerzahler.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Rüdiger Twardy)

Bankverbindung: IBAN: DE40 6088 1639 0005 0723 52 – BIC: GENODEF 3333

1. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Darstellungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Teil II, die für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches getroffen wurden, sind rein informativ zu werten. Sie haben keinen Rechtscharakter.
2. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung können gegen „unordentliche Mitbürger“ keine Maßnahmen beschlossen werden. Der Weg liegt derzeit außerhalb der bebauten Ortslage. Auf solchen Wegen haben die Fußgänger (leider) einen geringen Sauberkeitssinn. Innerhalb einer Ortslage, in der der Weg nach Bebauung des Neubaugebietes liegen wird, ist dieser Sauberkeitssinn wesentlich höher. Hier werden Hundekot und Ähnliches eher wieder eingesammelt. Die heutige Situation wird sich daher wesentlich verbessern. Sie wird nicht anders sein als auf innerörtlichen Wegen.
3. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Themen betreffen die Fachplanungen und hieraus eventuell resultierende Maßnahmen zur Sicherstellung der öffentlichen Ordnung. Im Bebauungsplan können diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen werden.
4. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind keine Vorgaben für den späteren Ausbau, zum Beispiel verkehrsberuhigt, enthalten. Dies ist im Rahmen der Fachplanung zu entscheiden.
5. Die Anregungen werden zurückgewiesen. Bei Herausnahme des von West nach Ost vorgesehenen Fußweges wäre das Neubaugebiet fußläufig nur noch über die Töpferstraße und „Am Pfahlgraben“ sowie über den Fußweg, der zwischen den Grundstücken 24 und 26 vorhanden ist, von der vorhandenen Ortslage erreichbar. Bei Entwidmung dieser Wegeparzellen wäre das Neubaugebiet fußläufig schlecht erschlossen. Auch die sechs vorhandenen Gartentore, die zwischen der Straße „Am Pfahlgraben“ bis „Töpferstraße“ vorhanden sind, dokumentieren, dass dieser Weg auch für die bereits ansässige Wohnbevölkerung eine Bedeutung hat. Der Weg wird daher beibehalten.

Immo Zillinger

Von: Volker Elbert <elbert@altenstadt.de>  
Gesendet: Montag, 28. August 2017 10:03  
An: Immo Zillinger  
Betreff: WG: Neues Baugebiet Oberau Süd  
Anlagen: 20170623\_093215\_resized.jpg

13

Mit freundlichen Grüßen  
I.A.

Volker Elbert  
FB Bauen und Umwelt  
Gemeindevorstand der  
Gemeinde Altenstadt  
Frankfurter Straße 11  
63674 Altenstadt  
Tel. (06047) 8000-70  
Fax (06047) 9770403  
www.altenstadt.de

Von: Edeltraud Gwilliam [mailto:edeltraud-mike.gw@t-online.de]  
Gesendet: Samstag, 24. Juni 2017 11:57  
An: Volker Elbert  
Betreff: Neues Baugebiet Oberau Süd

Guten Tag Herr Elbert,

Wie vor ein paar Tagen telefonisch besprochen, möchten wir gerne bekunden, dass wir es begrüßen würden, wenn hinter dem Grundstück Breite Schneise 6 kein Weg mehr zwischen uns und dem Neubaugebiet angelegt würde!

Bisher hat sich der vorhandene Feldweg mit dem Grünstreifen, der 2x jährlich offiziell, aber nicht sehr effizient gemäht wird (1) und daher von uns kurz gehalten wird, zu einem üblen Hundeweg entwickelt und viele Hundebesitzer nehmen leider keinerlei Rücksicht! Kaum ist der Grünstreifen gemäht, schon liegen die ersten großen Haufen, etc. da. Wenn man da saubermachen will, es ist einfach ein Zumutung!

Mit freundlichen Grüßen

Edeltraud Gwilliam Michael Gwilliam

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Bei Herausnahme des von West nach Ost vorgesehenen Fußweges wäre das Neubaugebiet fußläufig nur noch über die Töpferstraße und „Am Pfahlgraben“ sowie über den Fußweg, der zwischen den Grundstücken 24 und 26 vorhanden ist, von der vorhandenen Ortslage erreichbar. Bei Entwidmung dieser Wegeparzellen wäre das Neubaugebiet fußläufig schlecht erschlossen.

Der Weg verbessert die fußläufige Erschließung des Neubaugebietes.

Bei Herausnahme hätte die Wegeparzelle 353 keine Funktion mehr.

Der Weg liegt derzeit außerhalb der bebauten Ortslage. Auf solchen Wegen haben die Fußgänger (leider) einen geringen Sauberkeitssinn.

Innerhalb einer Ortslage, in der der Weg nach Bebauung des Neubaugebietes liegen wird, ist dieser Sauberkeitssinn wesentlich höher. Hier werden Hundekot und Ähnliches eher wieder eingesammelt. Die heutige Situation wird sich daher wesentlich verbessern. Sie wird nicht anders sein als auf innerörtlichen Wegen.

Auch die sechs vorhandenen Gartentore, die zwischen der Straße „Am Pfahlgraben“ bis „Töpferstraße“ vorhanden sind, dokumentieren, dass dieser Weg auch für die bereits ansässige Wohnbevölkerung eine Bedeutung hat.

Maßnahmen bezüglich des Hundekots können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Der Weg wird nicht herausgenommen.

## TEXTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### Bebauungsplan „Oberau-Süd Teil III“, Gemarkung Oberau (§ 9 BauGB)

(Die Änderungen/Ergänzungen, die nach der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen wurden, sind in roter Schriftfarbe hervorgehoben. Grüne Schriftfarbe: Änderungen bedingt aus der Endfassung der Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1
  - 1.1 In den Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen zulässig:
    1. Wohngebäude
    2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

    1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    3. Anlagen für Verwaltungen

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

    4. Gartenbaubetriebe
    5. Tankstellen
  - 1.2 **Zusätzlich zur offenen Bauweise sind als besondere Bauweise Kettenhäuser zulässig.**
  - 1.3 **Für Reihenhäuser und dreigeschossige Wohnhäuser gilt:  
Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis auf 0,8 überschritten werden.**
  - 1.4 Anstelle des obersten Vollgeschosses **oder** des Dachgeschosses **darf ein Staffelgeschoss** gewählt werden (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. Abs. 6 BauNVO).  
Definition für das Staffelgeschoss: Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist.  
Wenn **nur** das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, gilt zusätzlich: Maximale Flächengröße < 3/4 des darunterliegenden Geschosses, Dachneigung maximal 6°.
2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)

- 2.1 Stellplätze, bis zu 6 m breite Carports und Nebenanlagen, zum Beispiel Gartenhütte, sind auch außerhalb überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone sind diese Nutzungen nicht zulässig, siehe nachrichtliche Übernahme.  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, es sei denn die Zulässigkeit ist zeichnerisch im Bebauungsplan eingetragen.
- 2.2 Je Baugrundstück darf die nicht überbaubare Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der angrenzenden Baugrenze (Vorgarten) nur zu max. 60 % befestigt werden.  
Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücke, die mit weniger als 10 m Grundstücksbreite an die Erschließungsstraße grenzen.
3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB  
  
Trafostationen dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch mit 0,00 m, errichtet werden.
4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)  
  
Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 6 Wohnungen zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte max. 12 Wohnungen zulässig.
5. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)  
  
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unbegrünten Dachflächen an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.  
Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 müssen die Zisternen je m<sup>2</sup> unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 30 l besitzen.  
Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.  
Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 müssen mindestens 4 m<sup>3</sup> große Zisternen für die Brauchwassernutzung vorgesehen werden.
- 6.2 Private Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
- 6.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ ist

der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche darf maximal einmal im Jahr abschnittsweise ab August gemäht werden. Entlang der Grenze zur Wohnbebauung darf ein max. 2 m breiter Streifen regelmäßig gemäht werden. Aufkommende Bäume, die einen Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße haben, sind herauszunehmen. Düngung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

6.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ und die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

6.5 Maßnahmen für den Artenschutz „Fledermaus“:

Der in der Zeichnung als abgängig markierte Baum darf gefällt werden, wenn keine Artenschutzbelange entgegenstehen und die Untere Naturschutzbehörde der Fällung zugestimmt hat. Er ist daher zeitlich kurz vor der geplanten Fällung auf potentielle Fledermausquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Bei Abgängigkeit weiterer Bäume ist entsprechend vorzugehen. Abgängige Bäume sind durch Bäume gleicher Art zu ersetzen.

6.6 Maßnahmen für den Artenschutz „Zauneidechse“:

Anbringen eines Reptilienschutzzaunes:

Im Übergangsbereich zwischen offener Böschung und der Gehölze sind vor der Baufeldfreimachung entlang der nördlichen Grenze der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Zauneidechse“ mit Index 1 ein Reptilienschutzzaun vorzusehen. Dies gilt auch für die Flächen mit Index 2 und im Bereich der festgesetzten Fußwege und durchkreuzenden Straßen.

Auf der Fläche mit Index 2 ist der Reptilienschutzzaun entlang der nördlichen und der östlichen Grenze anzubringen.

Der Schutzzaun muss aus einer Kunststoffplane mit glatter geschlossener Textur bestehen (beschichtetes Gewebe; Polyester bzw. Polyethylen). Er ist mit Pfosten zu befestigen, welche ebenfalls eine glatte Oberfläche aufweisen oder einen Überstiegschutz besitzen. Die Unterkante des Zaunes ist entweder einzugraben oder mit Lockersubstrat zu überschütten. Die Höhe des Zaunes muss mindestens 40 cm, gemessen ab Geländeoberkante, betragen. Der Zaun ist mit einer Neigung in Richtung Böschungsfuß anzubringen. Im Abstand von etwa 5 m sind auf der vom Böschungsfuß abgewandten Seite Übersteighilfen anzuordnen. Die Funktion des Zaunes muss bis zum Ende der Bautätigkeit aufrechterhalten werden.

Nach Bebauung einzelner Grundstücke kann der Zaun in diesem Abschnitt entfallen, wobei mindestens 5 m Zaunlänge bis zur Grenze des unbebauten Grundstückes funktionsgerecht erhalten werden müssen.

Baufeldkontrollen und Umsetzungsmaßnahmen

Vor Beginn der Baufeldfreimachung und nach dem Bau des Reptilienschutzzaunes sind die unmittelbar angrenzenden Gehölz- bzw. Bauflächen von einer fachkundigen Person auf potentielle Vorkommen von

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie Individuen der Zauneidechse zu kontrollieren und gegebenen Falles umzusetzen.

#### Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung, die Einhaltung und der Erfolg der Maßnahme sind durch eine fachlich versierte ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

#### Habitatoptimierung (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Zauneidechse“ mit Index 1)

Nach Bau des Reptilienschutzzaunes und mit Beginn der Baufeldfreimachung sind auf der Fläche Biotop verbessernde Maßnahmen zum Beispiel durch Einbringen von Steinhäufen bzw. Steinlinsen, Holzhaufen bzw. Holzlinsen, Holzstapel vorzunehmen. Auch sind Kahlstellen mit einer Auflage aus Sand, Kies oder Schotter herzustellen. Es sind vorrangig Materialien zu verwenden, die bei der Baufeldfreimachung anfallen.

### 7. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Der Lärmschutzwall muss mindestens 2 m hoch, gemessen ab Geländeoberkante, errichtet werden.

7.2 In dem nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliederten Allgemeinen Wohngebiet dürfen die in folgender Tabelle festgesetzten erforderlichen Luftschalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  aller Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 vom Juli 2016, s. Auszug.....“, nicht unterschritten werden.

Tabelle: Erforderliches Luftschalldämm-Maß  $R'_{w, ges}$  (dB)

Lärmpegelbereich, s. Bebauungsplan	Erforderliches Luftschalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ (dB)
II	30
III	35
IV	40

Die genannten Luftschalldämm-Maße können unterschritten werden, wenn durch gesondertes Schallgutachten im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen wird, dass durch Abschirmwirkung von bereits errichteten Gebäuden oder durch Eigenabschirmung usw. eine geringere Geräuschbelastung am Standort des geplanten Neubaus besteht.

### 8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 1 sind je 10 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 2,0

m<sup>2</sup> Pflanzflächen und je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind 1,0 m<sup>2</sup> Pflanzflächen anzulegen.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Index 2 sind je 10 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 1,0 m<sup>2</sup> Pflanzflächen und je 10 m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind 0,5 m<sup>2</sup> Pflanzflächen anzulegen.

Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze anzulegen.

Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Stieleiche *, **	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Ohr-Weide *	Salix aurita
Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Feldahorn *	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Elsbeere	Sorbus torminalis

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder *	Sambucus nicra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Bibernellrose	Rosa spinosissima

(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)

9. Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die Dachneigung darf nicht größer als 45° gewählt werden.



## 10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6) und Hinweise

- 10.1 Südlich der K 232 und westlich der Feldwegeparzelle Nr. 53 in Flur 6, daher außerhalb des Geltungsbereiches gelegen, grenzen das Vogelschutzgebiet „Wetterau“, das FFH-Gebiet „Grünlandgebiete der Wetterau“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an.  
Zum Schutz dieser Gebiete wird ein Besucher-Lenkungskonzept (z.B.: Beschilderungen) erstellt, welches mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen ist.  
Auf dem Flurstück 28 ist entlang der Kreisstraße ein Wall zu errichten. Die erforderliche Höhe des Walls ist abhängig von dem Lichteinfall durch Fernlicht in das Schutzgebiet.  
Im Rahmen der Baumaßnahme des Walles ist daher die Verhinderung des Lichteinfalls zu überprüfen und gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde nachzuweisen, zum Beispiel durch Fotos. Die Überprüfung muss durch Einsatz höherer Fahrzeuge, zum Beispiel SUVs, bei Fernlicht vorgenommen werden.
- 10.2 Die Baufeldräumung bzw. Fällung/Rückschnitt der Bäume und Sträucher darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres vorgenommen werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.  
Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde gefällt werden.
- 10.3 Module der Solarthermie oder für Photovoltaikanlagen dürfen nur verwendet werden, wenn eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße und der Landesstraße ausgeschlossen ist.
- 10.4 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 10.5 Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes ID 440-088 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 33). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- 10.6 Das 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.

10.7 Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden.

Stand: 19.09.2017

Aufgestellt:  
**Ingenieurbüro Zillinger**  
Weimarer Straße 1  
35396 Gießen  
Fon: (0641) 95212-0  
Fax: (0641) 95212-34  
info@buero-zillinger.de

Blatt Nr. \_\_\_\_\_

Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HhNatG) und der Kompensationsverordnung (KV)

## B-Plan "Oberau Süd Teil III"

Sp.	Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV Bezeichnung	WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert			Differenz				
				vorher	nachher	vorher Sp. 3 x Sp. 4	10	11		nachher Sp. 8 - Sp. 10			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in:													
1. Bestand													
Eigene Blätter für: Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen													
2. Zustand nach Ausgleich													
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>													
10.520		Vorh. Straßen und angrenzende Flächen (K 232)	3	4492				13476				13476	
11.231		Friedhof	38	10800				410400				410400	
11.191		Intensivacker (auch neben der K 232)	16	102082				1633312		0		1633312	
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>													
10.710		Dachflächen (Gebäude und Garage = 165 x 140 m²):	3		23100			0		69300		-69300	
10.530		Pflaster mit Wasserversickerung (165 x 80 m²)	6		13200			0		79200		-79200	
11.223		Bepflanzung auf Grundstücken (165 x 36 m²)	20		5940			0		118800		-118800	
11.221		Freiflächen auf den Grundstücken	14		44856			0		627984		-627984	
10.520		Kreisstraße, innere Straßen einschl. Wege	3		18960			0		56880		-56880	
6.920		Grünfläche (Denkmal), Grünlandsaatsaat	16		1130			0		18080		-18080	
11.224		Grünfläche (Denkmal, Spielplatz)	10		760			0		7600		-7600	
6.020		Grünfläche (Sukzessionsfläche)	38		9380			0		356440		-356440	
10.710		Trafo einschl. Vorplatz	3		48			0		144		-144	
Summe/ Übertrag nach Blatt Nr. _____				117374	0	117374	0	2057188	0	1334428	0	722760	0
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr.: _____)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)													
Summe													
Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO													
Summe EURO													
x Kostenindex													
0,35 €													
252.966 EUR													
EURO Abgabe													

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben

