



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Wächtersbach
Main-Kinzig-Straße 31
63607 Wächtersbach

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.09/6-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/429544**
Ihre Nachricht vom: 10.02.2023
Ihr Ansprechpartner: Jonas Breitwieser
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax: 06151 12 8933/ 0611 327642311
E-Mail: Jonas.Breitwieser@rpda.hessen.de
Datum: 17.03.2023

**Bauleitplanung der Stadt Wächtersbach
Bebauungsplanentwurf „Rotgartenstraße“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros vom 10.02.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte zu schaffen sowie ein kleineres angrenzendes Mischgebiet auszuweisen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von unter einem Hektar.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt im Randbereich zwischen einem im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie in einem „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Die Fläche des „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“ wird von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Aufgrund des kleinflächigen Geltungsbereichs der Planung im Randbereich eines „Vorranggebiet Siedlung“ kann im 1:100.000er Maßstab des Regionalplans Südhessen kein Zielverstoß abgelesen werden. Zu der vorgelegten Planung bestehen somit aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

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

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

1. Wasserversorgung

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

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

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen.

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

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

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

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

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

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet liegt benachbart zu dem Überschwemmungsgebiet des Gewässers „Kinzig“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwar nicht direkt vom Überschwemmungsgebiet betroffen, ich weise aber darauf hin, dass in der Kinzigaue bezogen auf den Gewässerkilometer 50,7 bei einem Hochwasserereignis HQ100 mit einer Wasserspiegellage in Höhe von ca. 141,65 m ü. NHN zu rechnen ist.

Hinsichtlich des westlich am Planungsgebiet vorbeiführenden Entwässerungsgrabens weise ich darauf hin, dass der im § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) geregelte „Gewässerrandstreifen“ einzuhalten ist.

3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte

Hinweis: Die angegebenen Flurstücke 240, 241 teilweise (Weg) und 205 teilweise (Weg) in der Flur 27 stimmen nicht mit den Unterlagen überein.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 25/23 „Rotgartenstraße“, STT Aufenau ist in der vorliegenden Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) aus dem Jahre 2015 nur als Erweiterungsflächen enthalten. Sie liegen in der Erweiterungsfläche FA6 und teilweise in der Erweiterungsfläche FA4. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser beiden kanalisierten Flächen FA4 und FA6 im Mischgebiet.

Das neue Gebiet ist in der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) aus dem Jahre 2015 zu ergänzen und es sind hierzu Aussagen im Bebauungsplan erforderlich. Erst danach kann eine abschließende Stellungnahme zur Entwässerung erfolgen.

Hinweise:

Generell ist bei Anschluss von neuen Baugebieten an vorhandene Kanalisationen eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorh. Kanalisation zweckmäßig. Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/ Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.

4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.

Die Stadt Wächtersbach ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich.

Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Städte/Gemeinden verpflichtet Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten:

„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann.

In der Umweltprüfung ist das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen.

Als Datengrundlagen sind (soweit vorhanden) aus dem BodenViewer (<http://bodenviewer.hessen.de>) die Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L, Rubrik „großmaßstäbig“) sowie die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen (Rubrik „Bodenschutz in der Planung“) zugrunde zu legen.

Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält. Diese wird durch die Methoden-dokumentation zur Arbeitshilfe: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt (http://verwaltung.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=0691fa1d291095ef7eb9287c47441006).

Kompensation

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 – Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>).

5. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes, Rotgartenstraße in 63607 Wächtersbach.

Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu separieren und zu entsorgen. Das Merkblatt ist unter

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_bau-merkblatt_2018-09-01.pdf zu erhalten.

Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 werden die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) abgelöst.

Daher gelten für mineralische Ersatzbaustoffe ab dem 01. August 2023 die in der ErsatzbaustoffV genannten Grenzwerte- und Orientierungswerte (Materialwerte).

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

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlichen Bedenken.

Es ist zu berücksichtigen, dass die vom südlich gelegenen eingeschränkten Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen, im nördlich gelegenen Wohngebiet, das gemäß dem Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen und auch tatsächlich als Mischgebiet (MI) genutzt werden soll, entsprechend der DIN 18005 Teil 1 die schalltechnischen Orientierungswerte von

tags 60 dB(A)

nachts 45 dB(A)

nicht überschritten werden dürfen.

Es sollte bedacht werden, dass die Ausweisung und der Bau einer gemischten Wohnfläche das Gewerbe weiter einschränken bzw. das Gewerbegebiet in seiner Entwicklung beschränken wird, zumal vom östlich gelegene Sportplatz auch noch Lärmemissionen ausgehen.

Südöstlich der geplanten gemischten Baufläche, im Gewerbegebiet, befindet sich noch ein großer Parkplatz, vom dem vor allem am Tage ausgehenden Lärmemissionen in erheblichen Maß zu erwarten sind.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt,

Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage 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 näheren Umgebung.

Altbergbau: Im Bereich des Plangebiets ist laut meiner Recherche kein Bergbau umgegangen.

Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

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

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

Der Geltungsbereich überlagert zurzeit noch das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Kinzig" in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Januar 1996 (St.Anz. S. 480) zuletzt geändert durch Verordnung vom 4. Oktober 2018 (St.Anz. 43/2018, S. 1231)). Im Rahmen der aktuellen Novellierung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ (Anhörungsentwurf vom 17.11.2022) wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebietes an den rechtswirksamen Flächennutzungsplan angepasst und die entsprechenden Flächen des Bebauungsplanes werden aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegrenzt.

Ich weise darauf hin, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet rechtskräftig sein muss.

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt kein Naturschutzgebiet. Nördlich in ca. 60 m Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen bei Aufenau“.

Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen.

In den Antragsunterlagen müssen Aussagen zur direkten und indirekten Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) getroffen werden. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass die Daten zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen im NATUREG nicht vollständig und abschließend sind und durch eine Biotopkartierung vervollständigt bzw. aktualisiert werden müssen.

Für den noch ausstehenden erforderlichen Ausgleich/ die naturschutzrechtliche Kompensation ist nach § 1a Abs. 3 BauGB die Verfügbarkeit von Flächen nachzuweisen. Die erforderliche rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen hat gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch Festsetzungen im Bebauungsplan, vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Der vorliegende Entwurf enthält noch keine zeichnerischen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 und 20 BauGB. Als Abgrenzung und Puffer zum Naturschutzgebiet sollte im Norden eine Eingrünung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen werden.

Ein Umweltbericht ebenso wie ein Artenschutzgutachten sind in den Unterlagen noch nicht enthalten aber angekündigt. Eine abschließende naturschutzfachliche und -rechtliche Prüfung und Stellungnahme erfolgt im weiteren Verfahren.

C. Hinweise

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Jonas Breitwieser

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

Hinweis:

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