

Bauleitplanung der Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt
Bebauungsplan I 13 „Westlich der Burg-Gräfenröder-Straße“

Umweltrelevante Stellungnahmen

(aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

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

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

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

**Planungsbüro
Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen**

Verfasser/Absender dieses Schreibens:

Dr. Karl Schneider (NABU AG Karben)
Erich-Kästner-Str. 12
61184 Karben
kaschner@arcor.de

per Email an:
beteiligungsverfahren@plan-es.com

Karben, 22. August 2023

Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt. Bebauungsplan I 13 „Westlich der Burg – Gräfenröder Straße“. Stellungnahme i.R. der Beteiligung gem. § 4(1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Die Stellungnahme erfolgt im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind. Wir hoffen/wünschen uns, dass sich unsere erheblichen Bedenken im Entwurf des BPlans niederschlagen.

Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf I 13 „Westlich der Burg – Gräfenröder Straße“ der Stadt Niddatal wird abgelehnt, weil er durch die 2,3 ha große Erweiterung des Plangebiets nach Süden in nicht akzeptable Nähe sowohl zum Vogelschutzgebiet Wetterau wie auch die „Niederwiesen von Ilbenstadt“ gerät.

Zur Begründung unserer Ablehnung:

- Mit dem Heranrücken an das VSG 5519-401 werden mehrere Konflikte heraufbeschworen. So steht im Umweltbericht Kap. 1.4.4 (*"Zitat"*): *"Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stößt direkt an die Grenze des Vogelschutzgebiets an. Da in diesem Randbereich jedoch nur ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken entstehen soll und das Baugebiet mit einer 3 m breiten Hecke nach Westen eingegrünt werden soll und rd. 100 m entfernt liegt, scheint eine erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets nicht vorzuliegen."*

Hieraus folgt, dass der Gutachter offensichtlich "Bauchschmerzen" hat mit der Lage des Plangebiets. Nicht umsonst empfiehlt er deshalb, eine Natura 2000- Verträglichkeitsstudie für das Vorhaben zu erstellen. Diese Forderung machen wir uns zu eigen, weil die erhebliche Beeinträchtigung des VSG

< nicht allein aus dem Heranrücken der Bebauung (Kulissenwirkung des Neubaugebiets auf störepfindliche Vogelarten), sondern auch

< durch die zu erwartenden Aktivitäten der Bewohner des Neubaugebiets und ihrer Haustiere, v.a. Hunde (Spazierwege aus dem Gebiet nach Westen – Kap. 2 Begründung) gegeben ist.

Die geplante Hecke als westliche Begrenzung des Gebiets wird mit ihren 3 m Breite keine Schutzwirkung zum VSG entfalten, weil sie auf den privaten Baugrundstücken liegt und leider allen bisherigen Erfahrung nach weder in der Breite noch in der Artenzusammensetzung dem angestrebten Endzustand – mehr oder weniger frei wachsende Hecke – entsprechen wird. Wenn die diesbezüglichen Intentionen des BPlans real werden sollen, müssten die Festsetzungen hinsichtlich Eingrünung zeitnah nach der Umsetzung überprüft und ggfls. eingefordert werden. Hier wäre es zielführender, wenn die Eingrünungsflächen im Besitz und in der Verantwortung der Stadt Niddatal lägen.

- Die Niederwiesen von Ilbenstadt gehören sowohl zum VSG 5519-401 „Wetterau“ als auch zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“. Sie sind nach unseren Informationen durch vorlaufende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen speziell für die im VSG wertgebenden Offenlandarten deutlich aufgewertet worden. Mit dem vorliegenden Vorentwurf des BPlans I 13 ist die konkrete Gefahr verbunden, dass diese Aufwertung konterkariert wird.
- Standort-Alternativen wurden bis dato nicht nachvollziehbar geprüft – zumindest gilt dies für die rudimentären Informationen in Kap. 1.5 der Begründung Seite 11/12. Hier erwarten wir belastbare Daten (Baulücken, Leerstand, Bedarf). Ende Kap. 1.5 wird ein kommunales Entwicklungskonzept angekündigt. Dieses sollte auf jeden Fall abgewartet werden, bevor mit dem vorliegenden BPlan aus unserer Sicht nicht akzeptable Fakten geschaffen werden.
- Die im ursprünglichen RegFNP 2010 dargestellte Abgrenzung des Plangebiets nach Süden darf nicht überschritten werden, um Konflikte mit dem VSG zu minimieren. Denkbar wäre höchstens eine Erweiterung nach Westen im Bereich der vorhandenen Bebauung durch eine beidseitig zu bebauende zusätzliche Erschließungsstraße parallel zur Vilbeler Straße. Die bereits angestoßene 5. Änderung des RegFNP muss entsprechend angepasst werden.

Unabhängig von den vorgenannten Forderungen sollten im Einzelnen aus unserer Sicht folgende Regelungen klarer/eindeutiger gefasst werden:

- Festsetzung 4.6 Seite 21: Wenn Einfriedungen unerwünschte Trennwirkungen begründen können, ist nicht nachvollziehbar, warum dann Mauern als massive Sockel bis 0,5 m Höhe zulässig sein sollen. Aus Sicht des Naturschutzes haben bereits Sockel mit 10-15 cm Höhe ganz erhebliche Barrierewirkungen für bodengebundene Tiere. Die bislang als Empfehlung formulierte Festsetzung, "bei Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 – 15 cm Höhe auszubilden", muss deshalb als verbindliche Festsetzung gefasst werden.
- Festsetzung 3.11 Seite 19: Die Festsetzungen zum Schutz nachtaktiver Tiere (Beleuchtung des Außenbereichs) werden begrüßt. Ausdrücklich muss noch eine Passage in die Festsetzungen aufgenommen werden, wonach Lichtemissionen jeder Art in Richtung freie Landschaft (VSG) verboten sind.

Zusätzlich sollte auch der öffentliche Bereich (Straßenbeleuchtung, ...) in den Blick genommen und geregelt werden. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, die eine generelle Beleuchtung des Straßenraums vorschreibt. Die hier oft zitierten DIN-EN 13201 Normen stellen keine gesetzliche Regelung dar.

- Festsetzung 7 Seite 24: Im Kap. Immissionsschutz sollte auch auf die Lichtverschmutzung als schädliche Umwelteinwirkung eingegangen werden. Dies insbesondere wegen möglicher Beeinträchtigungen im Vogelschutzgebiet.
- Festsetzung 8 Seite 25: Dass die Stadt Niddatal in die kommunale Wärmeplanung einsteigen will, wird begrüßt. Konsequenterweise wäre es dann aber richtig, den BPlan I 13 zurückzustellen und zuerst diese Wärmeplanung zu erstellen, damit auch die zukünftigen Bewohner des Plangebiets I 13 davon profitieren können.
- Festsetzung 10.2 Seite 26: Es muss ernsthaft geprüft werden, ob nicht eine Festsetzung in den BPlan aufzunehmen ist, die die Nutzung von Grauwasser/Niederschlagswasser z.B. zur Toilettenspülung vorschreibt. Angesichts der allgemein zunehmenden Wasserknappheit ist es u.E. ein Gebot der Stunde, Trinkwasserressourcen zu schonen, wo es nur möglich ist. Bei Neubauvorhaben lässt sich dies unproblematisch realisieren. Der tägliche Trinkwasserverbrauch von 125 l/Person/Tag lässt sich dadurch wesentlich senken.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Karl Schneider

Dr. Karl Schneider (NABU AG Karben)

Z.K. an die anerkannten Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz sowie die Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Wetterau.

Von: Anselm.Moebs@forst.hessen.de
Gesendet: Freitag, 28. Juli 2023 16:20
An: beteiligungsverfahren@plan-es.com
Betreff: BPlan Niddatal - Ilbenstadt; I 13 Westlich Burg-Gräfenröder Straße

Sehr geehrte Frau Schade,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planung ergeben sich aus waldrechtlicher Sicht keine unmittelbaren Einwendungen oder Bedenken, da Wald i.S.d.G. nicht betroffen ist.

Wegen des direkt angrenzenden VSG verweise ich aber auf folgende Tierarten:

1. Amphibien: Laubfrosch, Grasfrosch und Erdkröte
2. Vögel: Rohrweihe, Bekassine, Flußregenpfeifer
3. Insekten: Div. Libellenarten

Ich rege daher eine Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung unter besonderer Berücksichtigung der o.g. Arten an.

Evtl. lässt sich das Regenrückhaltebecken naturnah gestalten um Libellen und Amphibien einen Lebensraum anzubieten.

Mit freundlichen Grüßen

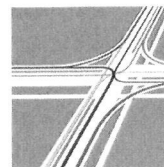
Im Auftrag
Anselm Möbs

HessenForst, Forstamt Nidda
Bereichsleitung Dienstleistung Hoheit

Telefon: 06043 9657-22
Mobil: 0160 7414503
Fax: 06043 9657-27
UMS-Fax: 0611 327639336

Auf der Platte 34
D-63667 Nidda
www.hessen-forst.de

Landesbetrieb nach § 26 der LHO; USt-Id-Nr.: DE220549401; Gerichtsstand Kassel



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

Magistrat der
Stadt Niddatal
Postfach 18 09
61192 Niddatal

Aktenzeichen 34c2-23-034667-BV13.3Kr
Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de
Datum 30. August 2023

Bauleitplanung der Stadt Niddatal
Bebauungsplan I13 „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“, im Stadtteil Ilbenstadt

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB

gemeinsame Microsoft-Teams-Besprechung am 13.12.2021 (Ihr Protokoll vom 15.12.2021)

E-Mailverkehr in 2022 zur Verkehrsuntersuchung zwischen Herrn Prof. Fischer-Schlemm und Hessen Mobil

Schreiben des Ingenieurbüros PlanES vom 24.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Bauleitplanung der Stadt Niddatal keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Hiermit nehmen wir zu dem Bebauungsplan aus straßenrechtlicher Sicht die Landesstraße 3351 betreffend wie folgt Stellung:

Mit dem Bebauungsplan wird die Zielsetzung verfolgt neuen, bedarfsorientierten, bezahlbaren Wohnraum zur langfristigen Bedarfsdeckung aufgrund der steigenden Nachfrage zu schaffen. Vorgesehen ist ein Wohnungstypologien-Mix mit Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen (Kettenhäusern) sowie Barriere armen Geschosswohnungsbau.

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S. von §4 BauNVO.

Zusätzlich gelangen zur Ausweisung eine Lärmschutzanlage innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3351, ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken und großzügige Grünflächen zwischen den Baugrundstücken und zur Bestandsbebauung sowie Laubbäume und -sträucher zur Anpflanzung zur Überleitung zu den im Westen und Süden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes soll über eine neue Anbindung mittels Kreisverkehrsplatz an die freie Strecke der Landesstraße 3351 (Burg-Gräfenroder Straße) gesichert werden.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde uns in 2022 eine Verkehrsuntersuchung, die einen Kreisverkehrsplatz in der L3351 als Erschließungsvorschlag favorisiert, vorgelegt, die wir mit dem Ergebnis geprüft haben, dass im vorliegenden Fall – bestehende Verkehrsführung über die sich im Industriegebiet Ilbenstadt befindliche Gemeindestraße Marie-Curie-Straße - von der B45 zur L3351- mit nicht unbedeutenden Verkehrsstärken bzw. Verkehrsfunktion- ein Kreisverkehrsplatz an dieser Stelle der Landesstraße eine, nicht zuletzt aus Verkehrssicherheitsgründen, vertretbare Lösung darstellt und somit zustimmungsfähig ist.

Mit den jetzt vorgelegten Bebauungsplanunterlagen ist eine ergänzende Verkehrsuntersuchung, erstellt von Herrn Prof.Fischer-Schlemm am 24.04.2023, Verfahrensbestandteil. Aus verkehrlicher Sicht bestehen hierzu keine Einwände seitens Hessen Mobil.

Allerdings bestehen zum „Gestaltungsvorschlag für einen Kreisverkehr als Form des Anschlussknotenpunkts des Plangebiets an die Burg-Gräfenroder Straße L3351“ in Abbildung 7 der Verkehrsuntersuchung- der Einwand, dass der Kreisverkehrsplatz nicht mittig vorgesehen ist, was zur Folge hat, dass eine - auch wenn nur im geringen Maße - Durchschusswirkung von der freien Strecke in Fahrtrichtung Ilbenstadt erzielt wird. Daher ist bei der weiteren Planung des Kreisverkehrsplatzes dieser in jedem Fall mittig vorzusehen.

Aus planerischer Sicht ist aufgrund der Befahrbarkeit, der Netzbedeutung der L 3351 (EKL 3) sowie dem unmittelbaren Anschluss an die freie Strecke der Landesstraße 3351 der Kreisverkehrsplatz (KVP) mit einem Außendurchmesser von ≥ 35 m zu planen. Zudem sollte geprüft werden, ob die Fußgängerquerung im südlichen KVP-Arm zu ergänzen ist, um den Anschluss an den einseitigen Geh- und Radweg in Richtung Süden herzustellen. Des Weiteren sind die Belange der Barrierefreiheit nach DIN 18040-3 sowie DIN 32984 einzuhalten. Dies ist mit der geplanten Überleitung des Radverkehrs von der Fahrbahn auf den Radweg im südlichen KVP-Arm gem. Abb.7 der ergänzenden Verkehrsuntersuchung nicht möglich. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend abzuändern und zu beachten. Die festgesetzten Verkehrsflächen und erforderlichenfalls der Geltungsbereich des Bebauungsplans sind anzupassen.

Für den erschließungsbedingt erforderlichen Ausbau der Landesstraße 3351 mit einer Kreisverkehrsanlage sind richtlinienkonforme straßenbautechnische Entwurfsunterlagen gemäß dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren und RE 2012 konform zu erstellen. Die Entwurfparameter wie z.B. Breite der Kreisfahrbahn, Breite der Zu- und Ausfahrten, Eckausrundungen etc. sind dementsprechend zu dimensionieren. Im weiteren Verfahren sind Hessen Mobil die vollständigen straßenbautechnischen Entwurfsunterlagen nach RE 2012 zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen.

Sämtliche Kosten der Kreisverkehrsanlage (Planung, Bau, Unterhaltung, Erneuerung, etc.) hat die Stadt Niddatal zu tragen.

Der von Hessen Mobil geprüfte und zustimmungsfähige straßenbautechnische Entwurf bildet die Grundlage für die zwischen der Stadt Niddatal und Hessen Mobil zur Regelung der Rechtsverhältnisse abzuschließende Verwaltungsvereinbarung.

Mit dem Bau des Kreisverkehrsplatzes darf erst nach erlangter Rechtsverbindlichkeit der vertraglichen Regelung begonnen werden.

Über den Bebauungsplan soll das Baurecht für eine Lärmschutzanlage parallel der Landesstraße 3351 innerhalb der Bauverbotszone, erlangt werden.

Die Entwurfsunterlagen der Lärmschutzanlage gemäß RiZ ING einschließlich des Nachweises der Entwässerung bilden die Grundlage für die zwischen der Stadt Niddatal als Eigentümerin der Lärmschutzanlage und Hessen Mobil als Straßenbaulastträger abzuschließende Verwaltungsvereinbarung. Zum Abschluss der Verwaltungsvereinbarung sind Hessen Mobil die Entwurfsunterlagen einschließlich statischer Nachweisführung (geprüfte Statik) vorzulegen. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Lärmschutzanlage (Planung, Bau, Unterhaltung, Erhaltung, etc.) sind erschließungsbedingt und somit von der Stadt Niddatal zu tragen.

Der Bau sowie die künftige laufende Pflege, Unterhaltung und Erhaltung der Lärmschutzanlage ist baugebietsseitig vorzunehmen und obliegt der Stadt Niddatal. Entsprechende Flächen zum Erreichen der Lärmschutzanlage außerhalb des Straßenraumes der Landesstraße 3351 sind über den Bebauungsplan sicherzustellen (Festsetzung eines Pflege- und Wartungsweges).

Mit dem Bau der Lärmschutzanlage darf erst nach erlangter Rechtsverbindlichkeit der vertraglichen Regelung begonnen werden.

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der REwS, Ausgabe 2021 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Landesstraße 3351 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der Landesstraße 3351 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Gemäß §28 HStrG ist die Bepflanzung des Straßenkörpers dem Straßenbaulastträger vorbehalten. Eine Verpflichtende Bindung auf Straßenflächen für die Straßenbaulastträger der klassifizierten Straße zum Bepflanzen seiner Flächen im Rahmen einer kommunalen Planung unterläuft die geltenden fachgesetzliche Bestimmung. Die Festsetzung von Verkehrsgrünfläche in der Straßenparzelle der Landesstraße 3351 ist deshalb ersatzlos aus den Unterlagen herauszunehmen bzw. darf nur außerhalb der Straßenparzelle der klassifizierten Straße erfolgen.

Unter Verweis auf die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weisen wir darauf hin, dass Baumpflanzungen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straßen gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme - RPS 2009, aber mindestens 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend !) einhalten müssen und ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Stadt / Bauherrn obliegen. Alle Bepflanzungen parallel der klassifizierten Straßen sind regelmäßig zu pflegen. Dabei sind aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichttraumprofil zu den klassifizierten Straßen dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflege- und Läuterungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

In diesem Zusammenhang empfehlen wir die dargestellte Bepflanzung der geplanten Lärmschutzanlage innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße zu überdenken.

Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Wir bitten die Bauverbotszone im Plan vermasst darzustellen und entsprechend zu erläutern. Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig. Die Bauverbotszone hält der Gesetzgeber dem Straßenbaulastträger zur Wahrung eigener Aus- und Umbauabsichten bzw. Erweiterungen vor. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Überarbeitung von Festsetzungen, die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf der fachgesetzlichen Regelung entgegenstehen.

Im Übrigen bedürfen gemäß §23(2) HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen oder Kreisstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß §23(3) HStrG darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Entlang der der Landesstraße 3351 ist durchgängig sowie entlang dem Kreisverkehrsplatz und beidseitig entlang der Gemeindestraße bis mindestens 20,0m ins Plangebiet hinein Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß PlanzV) festzusetzen.

Dem Neuanschluss des an der südlichen Geltungsbereichsgrenze baugebietsseitig festgesetzten landwirtschaftlichen Weges stimmen wir nicht zu.

Im HStrG §19 (1) Zufahrten ist geregelt:

Zufahrten sind Verbindungen von Grundstücken und von nicht öffentlichen Wegen mit öffentlichen Straßen. Sie dürfen bei Landesstraßen und bei Kreisstraßen außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt nur mit Erlaubnis der Straßenbaubehörde errichtet oder geändert werden. Eine Änderung liegt auch vor, wenn die Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem wesentlich größeren oder andersartigen Verkehr dienen soll. §16 Abs. 2 bis 6 und §18 gelten entsprechend.

Die getroffene Festsetzung der Zu- und Ausfahrten ist ersatzlos aus den Bebauungsplanunterlagen herauszunehmen. Die Entscheidung, ob an der freien Strecke der klassifizierten Straße eine Sondernutzung zugelassen wird, obliegt der Straßenbaubehörde. Eine Vorwegnahme der fachbehördlichen Entscheidung im Zuge einer gemeindlichen Planung ist nicht zulässig.

Durch eine solche Anbindung wären u.a. auch die Abwicklung von Baugebietsverkehren an dieser Stelle der freien Strecke der Landesstraße 3351 nicht wirksam auszuschließen. Darüber hinaus besteht für die landwirtschaftlichen Verkehre in zumutbarer Entfernung von 70m eine befestigte Wirtschaftswegeanbindung (Wegeparzelle 55). Hierüber ist auch das geplante RRB erreichbar.

Der im Bebauungsplan gemäß der Zeichenerklärung als Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) in der Straßenparzelle der Landesstraße 3351 erfolgten Festsetzung Leitungsverlauf (unterirdisch) mit der Zweckbestimmung: Regenwasserleitung (geplant) stimmen wir nicht zu.

Diese Festsetzung ist im Bebauungsplan entbehrlich und somit ersatzlos herauszunehmen. Für Leitungen, die der öffentlichen Versorgung dienen und innerhalb des Straßengrundstückes der Landesstraße 3351 geplant sind, ist vor jeder Leitungsverlegung die Erlaubnis der Straßenbaubehörde einzuholen und ein entsprechender Straßenbenutzungsvertrag (Mustervertrag 1987) zwischen dem Versorgungsunternehmen und der Straßenbaubehörde abzuschließen bzw. für bestehende Leitungen besteht ein entsprechender Gestattungsvertrag. Hierin sind die gegenseitigen Rechte und Pflichten abschließend geregelt. Darüberhinausgehende dingliche Sicherungen oder die Gewährung von weitergehenden Betretungsrechten über Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind nicht zulässig!

Informativ: Einem geplanten schräg in der Landesstraßenparzelle verlaufenden Leitungsverlauf sowie in den Fahrbahnflächen des geplanten Kreisverkehrsplatzes stimmen wir ebenfalls nicht zu.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3351 ausgehenden Emissionen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

PlanES
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail Christian.Sperling
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60151-23-TÖB
Sprechzeiten

Datum 28.08.2023

Az.:	60151-23-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) I 13 "Westlich der Burg-Gräfenröder Straße" in Niddatal Ilbenstadt -
Gemarkung:	Ilbenstadt
Flur:	8
Flurstück:	21

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

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

1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken. Die Planung und Ausführung eines Kreisverkehrs im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist mit Hessen Mobil abzustimmen.

2. Anregungen

Die Planung des Kreisverkehrs hat in Abstimmung mit Hessen Mobil zu erfolgen

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

Adresse

Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen

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

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

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

UST-IdNr.: DE112591443

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene

Ansprechpartner: Herr Heiko Kieckhäfer

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartnerin: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Die vorliegende Planung wird von der Archäologischen Denkmalpflege Wetteraukreis im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei archäologische Fundstellen bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geomagnetische Prospektion vorgenommen werden, um die Befunderhaltung und Dichte zu ermitteln.

Von diesen Ergebnissen ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Wir empfehlen der Stadt Niddatal, möglichst bald mit der Archäologischen Denkmalpflege hessenArchäologie, Herrn Hardy Prison, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, Dr. Jörg Lindenthal, Kontakt aufzunehmen.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: Herr Lars Henrich

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

Möglichkeiten der Überwindung:

Löschwasserversorgung

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

1600 l/min.

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

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

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

Hydranten:

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

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

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

Sonstige Maßnahmen:

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

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

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

Durch die beabsichtigte Geschossigkeit von bis zu 3 Vollgeschossen im WA 2 wird die zulässige Brüstungshöhe von bis zu 8 Meter überschritten. Hierdurch kann keine Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungsweg über tragbare Leitern der Feuerwehr

sichergestellt werden. Die Kompensation ist eine Unterschreitung der Brüstungshöhe von 8 Meter oder die Vorplanung eines 2. baulichen Flucht und Rettungswegs.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Frau Eva Langenberg

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Zum vorgelegten Planentwurf werden aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erhebliche Bedenken vorgebracht, dem beantragten Bebauungsplan kann von der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises nicht zugestimmt werden.

Die erheblichen Bedenken wurden bereits bei der für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen fünften Änderung des Reg. FNP 2010 dargelegt und werden im vollen Umfang aufrechterhalten:

Das Gebiet des Bebauungsplans I 13 „Westlich der Burg – Gräfenröder Straße“ grenzt so nah an das Vogelschutzgebiet (VSG) „Wetterau“, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des VSG nicht ausgeschlossen werden können. Dies ist das Ergebnis der vorgelegten FFH – Vorprüfung.

Innerhalb des VSG sind in diesem Bereich besonders die „Niederwiesen von Ilbenstadt“ hervorzuheben und zu schützen. Die geplante Bebauung westlich der L 3351 wird mit 100 m Abstand unvertretbar nah an das VSG Wetterau und die Niederwiesen heranreichen. Die „Niederwiesen von Ilbenstadt“ liegen sowohl im VSG „Wetterau“ als auch im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“. Die Niederwiesen wurden durch vorlaufende Ersatzmaßnahmen aufgewertet für die Offenlandarten, die im VSG wertgebend sind. Das VSG und speziell die Niederwiesen dürfen nicht entwertet werden durch die vom geplanten Baugebiet ausgehenden Randstörungen auf die im VSG und besonders in den Niederwiesen vorkommenden wertgebenden Arten, die sehr störungsempfindlich sind. Diese Randstörungen lassen sich auch durch die im Entwurf dargestellte dreireihige Heckenpflanzung nicht verhindern.

Darüber hinaus ist von einer Kulissenwirkung des geplanten Wohngebietes auf diesen Bereich auszugehen, d. h. die Offenlandarten werden das Baugebiet auf eine Distanz von ca. 300 m meiden und damit weit in das VSG und die Niederwiesen hinein, da das Baugebiet ja nur 100 m von diesem entfernt ist.

Zusätzlich sind Beeinträchtigungen durch die Naherholung (Hunde ausführen etc.) vorprogrammiert, denn die Niederwiesen sind natürlich durch ihre Artenschutzmaßnahmen (Teichanlage etc.) auch für die erholungssuchende Bevölkerung wesentlich attraktiver geworden als vor diesen Maßnahmen. Bereits jetzt gibt es Störungen durch Spaziergänger/innen in dem Gebiet, die ihre Hunde unangeleint laufen lassen.

Im Gebiet wurde dort ein Teilbereich eingezäunt und die Zahlen der im Zaun brütenden Wiesenvogelarten (Kiebitz, Grauammer etc.) sind so gestiegen, dass die Niederwiesen eines der derzeit besten Brutgebiete im Wetteraukreis sind. Dies gilt besonders für die Kiebitzbestände, deren Zahl zusammen mit den beiden anderen eingezäunten Gebieten im Wetteraukreis den Hauptbestand der Kiebitze für ganz Hessen tragen. Dieser Erfolg würde durch das Baugebiet und die von ihm ausgehenden Randstörungen gefährdet werden.

Das Gebiet hat außerdem eine überregionale Bedeutung für Zug- und Rastvögel.

Auf die aufgezeigten diversen Beeinträchtigungen gehen die Antragsunterlagen nur unzureichend oder gar nicht ein. Im Gegenteil schreibt das beauftragte Planungsbüro im Umweltbericht auf Seite 39 (Abschnitt 1.4.4) und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Seite 7 (Abschnitt 2.2), dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes nicht vorzuliegen scheint. Dieser Einschätzung kann sich die Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises nicht anschließen.

In denselben Passagen schreibt das Planungsbüro: „... aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet wird jedoch empfohlen, eine Natura2000-Studie für das Vorhaben zu erstellen.“

Dieser Empfehlung kann sich die Untere Naturschutzbehörde nur anschließen, denn eine Natura2000-Verträglichkeitsstudie bietet die Möglichkeit, alle relevanten Kriterien abzuarbeiten.

Es wird vorgeschlagen, für das geplante Neubaugebiet andere Flächen zu suchen, die keine derart gravierenden Konflikte mit dem Natur- und besonders dem Artenschutz auslösen werden.

Rechtsgrundlage:

§3 34, 44 BNatSchG

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Joshua Ruppert

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus der Sicht der fachlich von uns vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Herr Hermann Götz

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan, da bereits ein Teil des betroffenen Ackerschlates im RegFNP als "Wohnbaufläche, geplant" ausgewiesen ist.

Anregung

1. Wir schlagen vor, die entstehende westliche Restackerfläche zukünftig als produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahme (Blühfläche o.ä.) zu nutzen.
2. Da für das neu entstehende Wohngebiet eine sehr gute Ackerfläche verloren geht (AZ bis 70), sollten für weitere geplante Ausgleichsmaßnahmen (ggf. zusätzlich zu der entstehenden Restackerfläche) keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.
3. Aus den Artenlisten (Textliche Festsetzungen S. 10, Artenliste 2 u. 3) sollten die Rosenarten und der Gewöhnliche Schneeball gestrichen werden. Diese Arten sind Winterwirte für Blattläuse. Da sich in der unmittelbaren Umgebung Ackerflächen befinden, kann die Pflanzung solcher Arten zur Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen sowie der daraus entstehenden Folgekrankheiten (Blattläuse können Virose übertragen) führen. Dies kann letztendlich einen vermehrten Pestizideinsatz zur Folge haben.

Hinweis

Bei der westlich und südlich geplanten Eingrünung des entstehenden Baugebietes gilt, bei Bepflanzungen, der doppelte Grenzabstand zu den angrenzenden Ackerflächen. Die zukünftigen Wohnungseigentümer sollten entsprechend darauf hingewiesen werden.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

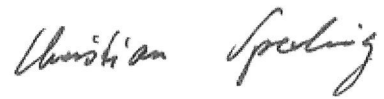
1. Die Vermaßung von Flächen ist unvollständig. Wir bitten dies nachzuholen.
2. Unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen ist für die allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Nach der Nutzungsschablone im Plan ist aber nur in den Baugebieten WA 2 und WA 3 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Wir bitten um Klärung.
3. Unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen ist eine Regelung für die Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen worden. Der Bezug wird auf Gebäudeeinheiten genommen. Allerdings ist zur Klarstellung bei Hausgruppen der Bezug auf einen abgeschlossenen Teil einer Hausgruppe zu nehmen.
4. Im Plan sind öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt worden. Es fehlt jedoch eine Abgrenzung der unterschiedlichen Arten der Nutzungen untereinander.
5. Nach der Planzeichnung in Kombination mit der Legende wurde für die Fläche, die zum Regenrückhaltebecken führt, ein Leitungsrecht festgesetzt. Hier fehlt eine nähere Bestimmung, für wen dieses Leitungsrecht gelten soll. Unter Punkt 12 der textlichen Festsetzungen ist allerdings eine abweichende Definition zu finden.
6. Unter Punkt B4 ist festgesetzt, dass PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind. Angeführt sind Rasenkammersteine, Schotterrasen oder Pflaster. Wir weisen darauf hin, dass Flächen, die mit Schotterrasen belegt werden, i.d.R. nicht wasserdurchlässig sind.
7. Im Plan ist eine Fläche für eine Lärmschutzanlage festgesetzt worden. Es fehlt für diese Fläche eine Begründung und nähere Details zur Gestaltung dieser Fläche.
8. Unter Hinweisen ist auf örtliche Satzungen (Stellplätze, Vorgarten) hingewiesen worden. Wir machen darauf aufmerksam, dass nach geltender Rechtslage der Zeitpunkt der Entscheidung über einen Bauantrag maßgeblich ist - nicht der Zeitpunkt der Bauantragsstellung.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in cursive script, reading "Christian Sperling". The signature is written in black ink and is positioned below the printed text "Im Auftrag".

Christian Sperling

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leigesterner Weg 37

35392 Gießen

Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Hardy Prison M.A.
Durchwahl	(0611) 6906-243
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	hardy.prison@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	24.07.2023
Datum	29.08.2023

**Bauleitplanung der Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt
Bebauungsplan I 13, „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unmittelbar im Plangebiet liegen zwei Fundstellen, die auf mögliche Siedlungen des Mittelalters und /oder der Neuzeit sowie auf mögliche bronzezeitliche Gräber hinweisen (Ilbenstadt 024 und Ilbenstadt 030). Zudem liegen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets eine paläontologische (Ilbenstadt 991) und eine Luftbildfundstelle (Ilbenstadt 016). Es ist damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Deshalb wird die vorliegende Planung abgelehnt.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Gefordert wird eine geophysikalische Prospektion des Plangebiets. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Wir empfehlen eine zeitnahe Abstimmung mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises und Herrn Dr. Jörg Lindenthal oder dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE und dem zuständigen Bezirksarchäologen Herrn Hardy Prison M.A.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind**.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Hardy Prison M.A.
Bezirksarchäologie

Von: eschade@plan-es.com
Gesendet: Mittwoch, 16. August 2023 17:00
An: beteiligungsverfahren@plan-es.com
Betreff: WG: Stellungnahme - Niddatal-Ilbenstadt BG "Westlich der Burg-Gräfenröder Straße"
Anlagen: Stellungname_Trassenplan_oN.pdf; 1199-BPlan-Ilbenstadt-Westlich-Burg-Graefenroeder-Strasse_2023-06-19_M1000 - 01.08.2023 - - .pdf

Von: Reiser, Niclas, ovag Netz GmbH, ES <niclas.reiser@ovag-netz.de>
Gesendet: Mittwoch, 16. August 2023 16:57
An: eschade@plan-es.com
Cc: Brockmann, Florian, ovag Netz GmbH, NF <florian.brockmann@ovag-netz.de>; Straube, Dominic, ovag Netz GmbH, NF <dominic.straube@ovag-netz.de>
Betreff: Stellungnahme - Niddatal-Ilbenstadt BG "Westlich der Burg-Gräfenröder Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine Transformatorenstation vorhanden und es sind von uns 20-kV-, 0,4-kV-Kabel und Fernmeldekabel gelegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre 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 Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter auskunft@ovag-netz.de.

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 Friedberg, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dorheim)
Tel. (0 60 31) 82 16 50

Wir bitten die Stadt Niddatal bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem

Netzbezirk Friedberg, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dorheim)
Tel. (0 60 31) 82 16 50
in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Niddatal dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt Niddatal vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag. Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert oder zusätzliche Lichtpunkte errichtet werden, wenden Sie sich bitte frühzeitig an die Fachabteilung – strassenbeleuchtung@ovag.de

Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes „Westlich der Burg-Gräfenröder-Straße“ mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau einer Transformatorenstation für erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet, Änderungen sind möglich. Hierzu benötigen wir voraussichtlich eine Fläche von 5 m Breite * 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss, Details können auch hier im Zuge der Feinplanung besprochen werden. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorenstation), bauliche Anlagen die einzuhaltenden Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 – in Verbindung. Die Stadt wird gebeten, das Grundstück, der OVAG, zu gegebener Zeit, kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt; die OVAG wird für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Transformatorenstation, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, zu Gunsten der OVAG, eintragen lassen.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1055 – in Verbindung.

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

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.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

B. Eng.

Niclas Reiser

Netzplanung & Strategie | ES

ovag Netz GmbH

Hanauer Straße 9 – 13

61169 Friedberg

Besucheranschrift

Außenliegend „OVAG“

Dorheimer Straße

61231 Bad Nauheim

Telefon: 06031 82-1706

Telefax: 1636

Mobil: +49151 53515797

niclas.reiser@ovag-netz.de

www.ovag-netz.de

Geschäftsführer: Thorsten Piee

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Joachim Arnold

Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)

Registergericht: Friedberg HRB 8808

Die vorstehende Bescheinigung ist eine Kopie der Original-Bescheinigung. Die Original-Bescheinigung ist bei der Stadt Friedberg (Hessen) zu finden. Die Original-Bescheinigung ist bei der Stadt Friedberg (Hessen) zu finden. Die Original-Bescheinigung ist bei der Stadt Friedberg (Hessen) zu finden.

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Niddatal
Hauptstraße 2
61194 Niddatal

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/35-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/1177338**
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers
Zimmernummer: 3.040
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de
Datum: 30. August 2023

Bauleitplanung der Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt
Bebauungsplanentwurf I 13 „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Plan ES vom 24. Juli 2023
Meine Stellungnahme zur 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen
Flächennutzungsplans vom 27. April 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A. Beabsichtigte Planung

Zur Deckung des Bedarfes an Wohnraum in der Region beabsichtigt die Stadt Niddatal die Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Erweiterung des bestehenden Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand von Ilbenstadt. Es soll ein Mix aus unterschiedlichen Wohnungstypologien bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen (Kettenhäusern) und barrierearmem Geschosswohnungsbau entstehen. Das Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 6 ha, wovon ca. 0,7 ha für das im Geltungsbereich enthaltene Regenrückhaltebecken vorgesehen sind.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser
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



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

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

Die vorgesehene Fläche mit einer Gesamtgröße von 5,3 ha (ohne Regenrückhaltebecken) liegt mit einer Größe von 2,3 ha innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung“ und mit 2,4 ha innerhalb eines „Vorranggebiets für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Die restlichen 0,6 ha liegen in einer „Verkehrsfläche für Straßen- und Schienentrassen“.

In meiner Stellungnahme zur 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans vom 27. April 2023 hatte ich mitgeteilt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen, da es sich um eine sinnvolle Erweiterung des Wohnbaugebietes im Süden von Ilbenstadt handelt und mit der Rücknahme des Gebietes in Assenheim ein entsprechender Flächenausgleich stattfindet.

Ich hatte allerdings auch auf die von der oberen Naturschutzbehörde geäußerten Bedenken wegen der Nähe des Gebietes A zum Vogelschutzgebiet „Wetterau“ hingewiesen, die möglicherweise die Erweiterung in der vorgesehenen Form unzulässig machen. Ich hatte daher vor der Weiterführung des Verfahrens um eine entsprechende Abklärung mit den Fachbehörden gebeten. Wie die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde zeigt, ist dies bislang nicht erfolgt.

Auch in der Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRheinMain vom 25. August 2023 wird darauf hingewiesen, dass das RegFNP-Änderungsverfahren für die zusätzliche geplante Wohnbaufläche bereits eingeleitet wurde, dieses Verfahren aber zurzeit nicht weitergeführt werden könne, da die von den zuständigen Naturschutzbehörden vorgetragenen Bedenken bezüglich des Artenschutzes auch mit Hilfe der nun vorgelegten Unterlagen nicht ausgeräumt werden könnten. Diese Problematik sei in den vorgelegten Unterlagen nur unzureichend behandelt. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie wurde nicht erarbeitet, so dass erhebliche Beeinträchtigungen nach wie vor nicht sicher ausgeschlossen werden könnten.

Ich verweise auf die im weiteren Verlauf dieser Stellungnahme geäußerten Bedenken der oberen Naturschutzbehörde, die diese Punkte ebenfalls weiterhin bemängelt. Solange diese Bedenken nicht ausgeräumt werden können, kann der Inanspruchnahme der Teilfläche A aus regionalplanerischer Sicht nicht zugestimmt werden.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

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.

In der Begründung des Bebauungsplans wurden Berechnungen über die Sicherstellung des zu erwartenden Wasserbedarfs des Plangebiets vorgelegt. Ihren Berechnungen zufolge wird ein Mehrbedarf an 21.000 m³/a erforderlich. Niddatal wird von der OVAG beliefert. Aufgrund der aktuellen Lieferreduzierungen der OVAG aufgrund der 2020 eingeführten Wasserampel, welche bereits auf Gelb steht und mit Liefereinschränkungen von 5 % einhergeht, wird diese Aussage hinterfragt. Es ist daher ein aktualisierter Nachweis vorzulegen, ob die damals geplante Erhöhung der Zulieferung nach dem heutigen Stand noch zugesichert werden kann. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf durch die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann.

Die Oberhessische Heilquellenschutzgebietsverordnung, die in diesem Gebiet gültig ist, wurde zum 31.07.2023 aufgehoben.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Bebauungsplan „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“ im Stadtteil Ilbenstadt der Stadt Niddatal keine Bedenken.

Hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Regenrückhaltebeckens hat sich die Planungsträgerin mit der Unteren Wasserbehörde beim Wetteraukreis in Verbindung zu setzen.

3. Dezernat IV/F 41.5 Altlasten und Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

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

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

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

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

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

In diesem Zusammenhang verweise ich nochmals auf die Nachforschungspflichten, wie sie sich aus dem Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, St.Anz. 19/2002 S. 1753 ergeben.

Ich bitte den Text zu korrigieren: Die Stadt Niddatal liegt im Landkreis Wetterau (S.11)

b. Vorsorgender Bodenschutz

In der Begründung und dem Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt.

Es sollte eine Bodenkundlichen Baubegleitung stattfinden, da nur so auch die DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben eingehalten und umgesetzt werden kann. Dies sollte insbesondere von der Kommune bei der Erschließung des Plangebiets berücksichtigt werden, da die Kommune eine Vorbildfunktion besitzt.

Die Bodenkundliche Baubegleitung sollte schon bei der Erschließung des Plangebiets durch die Kommune eingebunden werden, da sonst ein Bodenmanagementkonzept/-plan im Rahmen des Bebauungsplans nur schwer realisierbar ist.

Ein Ausgleich oder Kompensation sollte nicht nur nach naturschutzrechtlichen Maßgaben, sondern speziell auch nach bodenschutzrechtlichen Kriterien erfolgen. Dazu verweise ich auf die Möglichkeit der Anwendung der Arbeitshilfe zur Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB.

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird 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“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen.

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen unter nachrichtlichen Hinweise erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Ich bitte aus den genannten Gründen die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

4. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

Aus der Sicht des Dezernates 42.2 bestehen gegen den Bebauungsplan „Westlich der Burg-Gräfenröder Straße“ im Stadtteil Ilbenstadt der Stadt Niddatal keine Bedenken.

Hinweis: In ca. zwei Kilometern Entfernung befindet sich das Humus- und Erdenwerk Niddatal-Ilbenstadt. Es könnten gegebenenfalls Geruchsbeschwerden auftreten. Eine Prüfung wäre bei der Planung ratsam.

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

Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für die anliegenden Betriebe südlich des Bauvorhabens innerhalb des Gewerbegebietes neue Immissionsorte, die mit einem Richtwert von 55 dB(A) für die Tageszeit und 40 dB(A) für die Nachtzeit festgesetzt sind (WA), entstehen.

Durch die Wohnnutzung (geplantes Vorhaben) können daher die umliegenden Gewerbebetriebe in ihrem Betrieb und zukünftigen Entwicklungen eingeschränkt werden.

Des Weiteren wird im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm (Hauptstraße L3351) empfohlen zu prüfen, ob die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung, in der erforderliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden, notwendig ist.

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

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

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

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

1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt rund 6 ha, wovon im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ca. 2,4 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt sind.

Die im Regionalplan als Vorranggebiete für Landwirtschaft dargestellten Flächen sind mit einer sehr guten Ackereignung ausgewiesen, die besonders schützenswert sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) sind die von der Planung betroffenen Flächen in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen eingestuft. Die Acker- und Grünlandzahlen der landwirtschaftlichen Flächen liegen zwischen 65 und 75 Bodenwertpunkten. Es handelt sich überwiegend um wertvolle Böden mit weitestgehend intakten Bodenfunktionen, die eine hohe ackerbauliche Bedeutung haben, weshalb gegen deren Inanspruchnahme aus landwirtschaftlicher Sicht grundlegende Bedenken bestehen.

Im Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sowie ein Regenrückhaltebecken im südwestlichen Bereich als Ersatz für das bisherige Regenrückhaltebecken, das sich im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet. Zudem überplant der vorliegende Bebauungsplan eine Kompensationsfläche des Bebauungsplans 19 „Am Schinderweg“. Dabei handelt es sich um die Neuanlage einer Hecke; diese Kompensationsfläche ist flächengleich an anderer Stelle wiederherzustellen.

Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine näheren Angaben zur Eingriffskompensationen. Die noch nachzuweisenden Ausgleichmaßnahmen sollen nach Möglichkeit flächenneutral, d.h. ohne Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden. Insbesondere dürfen keine weiteren Flächen eines „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ für Kompensationsmaßnahmen beansprucht werden. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

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

Dem beantragten Bebauungsplan kann von Seiten der oberen Naturschutzbehörde nicht zugestimmt werden.

Bereits in der Stellungnahme zum RegFNP-Änderungsverfahren wurde der Planung nicht zugestimmt.

Die Feststellung des Planungsbüros, wonach es scheint, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes „Wetterau“ (VSG) nicht vorliegt, wird nicht geteilt.

Vielmehr wird von Seiten der oberen Naturschutzbehörde davon ausgegangen, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile führen kann.

Das angrenzende Schutzgebiet „Niederwiesen von Ilbenstadt“ ist sowohl Bestandteil des VSG „Wetterau“, als auch Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“. Im Rahmen von Ökokontomaßnahmen wurde das Gebiet insbesondere für die wertgebenden Offenlandarten aufgewertet. Die Bestandszahlen belegen den Erfolg dieser Maßnahmen.

In dem Verordnungstext zum VSG „Wetterau“ ist neben der Erhaltung auch die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten vorgesehen. Somit sind nicht nur die Bestandszahlen von Bedeutung, sondern auch die Entwicklungsmöglichkeiten.

Durch das geplante Baugebiet in unmittelbarer Nähe zum Schutzgebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten und werden nicht mit einer Heckenpflanzung zu verhindern sein.

Neben den Randstörungen durch Licht, Lärm, Kulissenwirkung u.ä. werden zusätzliche Auswirkungen durch Freizeitnutzung auch mit Hunden entstehen, die insbesondere bei den betroffenen Vogelarten mit einer sehr hohen Fluchtdistanz negative Auswirkungen zeigen und den Lebensraum innerhalb des Schutzgebietes einschränken.

Neben der Betrachtung der eigentlichen Eingriffsfläche erscheint die sehr wichtige Bewertung auf die angrenzenden Schutzgebiete in den Antragsunterlagen zu kurz zu kommen.

Es bleibt der Stadt Niddatal offen, eine Natura 2000 Verträglichkeitsstudie erstellen zu lassen. In dieser sind dann alle relevanten Punkte abzuarbeiten.

Für das geplante Neubaugebiet wird vorgeschlagen, geeignete Flächen zu suchen, die nicht im Konflikt mit dem Naturschutz stehen.

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: kmrda@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

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

Hinweis:

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



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

PlanES
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- N 2122-2023
Ihr Zeichen:	Frau Christine Braumann
Ihre Nachricht vom:	24.07.2023
Ihr Ansprechpartner:	Norbert Schuppe
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	01.09.2023

**Niddatal,
Stadtteil Ilbenstadt
"Westlich der Burg-Gräfenröder-Straße"
Bauleitplanung; Bebauungsplan I 13
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
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



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Plan.ES Elisabeth Schade
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Frau Schade/Frau Braumann
Ihre Nachricht: 24.07.2023
Unser Zeichen: Kn

Ansprechpartnerin: Frau Knöfel
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1573
Telefax: +49 69 2577-1547
Knöfel@region-frankfurt.de

25. August 2023

Niddatal 3/23/Bp
Bebauungsplan I 13 "Westlich der Burg-Gräfenröder-Straße" in Niddatal-Ilbenstadt,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Teilbereichen der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sind der südliche Bereich der vorgesehenen Wohnbaufläche sowie der Standort des geplanten Regenrückhaltebeckens als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und teilweise „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt bzw. festgelegt. Der nördliche Teilbereich ist als aus dem RPS/RgFNP 2010 entwickelt anzusehen.

Ein RegFNP-Änderungsverfahren für die zusätzliche geplante Wohnbaufläche wurde bereits eingeleitet. Dieses Verfahren kann aber zur Zeit nicht weitergeführt werden, da die von den zuständigen Naturschutzbehörden vorgetragenen Bedenken bezüglich des Artenschutzes auch mit Hilfe der nun vorgelegten Unterlagen nicht ausgeräumt werden können.

Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Vorhabens auf die in den „Niederwiesen von Ilbenstadt“ brütenden Offenlandarten (hier insbesondere den Kiebitz) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes „Wetterau“ sind laut dieser Stellungnahmen nicht auszuschließen.

Diese Problematik wird in den vorgelegten Unterlagen nur unzureichend behandelt. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie wurde nicht erarbeitet, so dass erhebliche Beeinträchtigungen nach wie vor nicht sicher ausgeschlossen werden können.

Ausschlaggebend wird hier die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde sein, auf die wir verweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung