

1 Kreisausschuss des Wetteraukreises – Fachdienst Kreisentwicklung

1.1 FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Schreiben vom 21.06.2021:

1. „Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind Siedlungsfunde der jüngeren Eisenzeit bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.“
2. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmal-schutz-rechtlichen 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. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises abzustimmen. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich eine geophysikalische Untersuchung durchgeführt werden. Von deren Ergebnis 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.“

Stellungnahme zur Entwurfsbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Schreiben vom 18.08.2021:

3. 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 liegt eine eisenzeitliche Siedlungsfläche. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

4. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmal-schutzrechtlichen 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 Plan-geber in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages für den Parkplatz/Zuwegung eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Diese Baubeobachtung kann durch die Archäologische Denkmalpflege kostenfrei übernommen werden, wenn die Anzeige des Mutterbodenabtrages mindestens 14 Tage im Vorfeld abgesprochen wurde und Personal für die Maßnahme zur Verfügung steht.

Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen oder der Archäologischen Denkmalpflege genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen, könnten bei enger Absprache mit der Archäologischen Denkmalpflege entfallen.

Auf diese Weise könnten die anfallenden Kosten so gering wie möglich gehalten werden.

Stellungnahme zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Schreiben vom 12.01.2022:

5. Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt. Zur Klarstellung: Bei umfangreicherem Befundaufkommen ist eine Fachfirma auf Kosten des Planbetreibers/Verursachers zu beauftragen.

Beschlussvorschlag

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Anregung wird gefolgt.
3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4. Den Anregungen wird gefolgt.
5. Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

1. -
2. Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, dass bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist.

Nach Rücksprache mit einem in Hessen zugelassenen Büro für Prospektionen würde eine vorbereitende geophysikalische Untersuchung aufgrund der vorherigen gärtnerischen Nutzungen im Plangebiet (u. a. Gewächshäuser) zu keinem aussagekräftigen Ergebnis kommen. Um die Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege

hinreichend zu berücksichtigen, wurde das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie vor den ersten Bodeneingriffen benachrichtigt und eine Baubeobachtung seitens der Fachbehörde hat stattgefunden. Siehe auch Ausführungen zu Punkt 4.

3. Es wird auf die Ausführungen zu 4. Verwiesen. Damit wird den Belangen des Denkmalschutzes ausreichend Rechnung getragen.
4. Eine hinreichende Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege wird durch Einhaltung der beschriebenen Vorgehensweise und Maßgaben sichergestellt. Die entsprechenden Hinweise und Maßgaben, dass eine Baubeobachtung seitens des Landesamtes für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisarchäologie) oder seitens einer in Hessen zugelassenen archäologischen Fachfirma stattfinden wird, werden in die textlichen Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.
5. -

1.2 FSt. 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Schreiben vom 21.06.2021:

1. „Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

1. Eingriff-Ausgleich:

Zum Entwurf des Bebauungsplans ist die Bearbeitung der Eingriffsregelung nachzureichen. 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.

2. Artenschutz:

Die Angaben zur Fauna, Untersuchungsmethoden, Ergebnisse und daraus resultierenden Maßnahmen sind zum Entwurf in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegen. Die Anzahl der Begehungen für Reptilien muss für einen sicheren Ausschluss von Vorkommen genügen.

Rechtsgrundlage:

§§ 14-17, 44 BNatSchG

2. Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

3. Lichtverschmutzung:

Wir bitten, den unter 3.3 aufgeführten Teilpunkt zur Lichtverschmutzung von „Hinweise“ in die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu verschieben und zu ergänzen:

Im öffentlichen und privaten Raum dürfen im Außenbereich nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen.

Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Im Gewerbegebiet sind nur Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² und Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² zulässig. Hintergründe sind dunkel zu halten;

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

3. 4. Festsetzungen auf privaten Grundstücken

Pflanzgebote und „T-Flächen“ sollten nur auf öffentlichen Grundstücken festgesetzt werden. Andernfalls müssen deren Verfügbarkeit zusätzlich über eine dingliche Sicherung hergestellt werden. Vertragliche Vereinbarungen hierzu müssen den Gremien zum Satzungsbeschluss vorliegen (vgl. Urteil des VGH 4 C 2424/15.N vom 19.19.2017).“

Stellungnahme zur Entwurfsbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Schreiben vom 09.08.2021:

4. **„Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Kompensationsmaßnahmen müssen verbindlich festgesetzt werden. Zum Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizites in Höhe von 51.833 Punkten soll das Ökokonto der Stadt Bad Nauheim herangezogen werden. Ein entsprechender Ausbuchungsantrag ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes unter Angabe der zu belastenden Flächen innerhalb der beanspruchten vorlaufenden Ersatzmaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu stellen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.12.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen.

Rechtsgrundlage:

§§ 14 – 17 BNatSchG

§ 10 (5) HAGBNatSchG

§ 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung

5. **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Wir bitten, den unter 2.5.2 aufgeführten Teilpunkt zur Lichtverschmutzung von „Hinweise“ in die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu verschieben.

6. Bei der Auswahl der Gehölze sollte einheimischen und standortgerechten Arten Vorzug gegeben werden. Nach Möglichkeit sollte nur Pflanzgut aus zertifizierter regionaler Herkunft Verwendung finden.

Hinsichtlich der in letzter Zeit immer häufiger auftretenden Vorkommen von Insekten und Pilzerkrankungen, die für Menschen gesundheitliche Probleme verursachen können (Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit), sollte im Rahmen der Ausführung geprüft werden, ob es sinnvoll ist, Eichen- und Ahorn-Arten zu pflanzen.

7. Weiterhin bitten wir um Übermittlung des Prüfergebnisses der zwischenzeitlich durchgeführten Begehungen zur Überprüfung auf das Vorkommen der Zauneidechse.“

Stellungnahme zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Schreiben vom 12.01.2022:

8. **„Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Kompensationsmaßnahmen müssen verbindlich festgesetzt werden. Zum Ausgleich des noch zu ermittelnden Biotopwertdefizites soll das Ökokonto der Stadt Bad Nauheim herangezogen werden. Ein entsprechender Ausbuchungsantrag ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes unter Angabe der zu belastenden Fläche innerhalb der beanspruchten vorlaufenden Ersatzmaßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu stellen.

Für Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen ist gem. § 40 Abs. 4 BNatSchG ausschließlich zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft zu verwenden. Das Ursprungsgebiet/Herkunftsregion ist gemäß der Regionenkarte der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) zu wählen. Im Wetteraukreis sind dies die Ursprungsgebiete/Herkunftsregionen 9 für die südlichen Gemeinden oder 21 für die zentralen und nördlichen Gemeinden. Bei Saatgutbestellungen kann man oft nur den Produktionsraum (PR) wählen. Hier entspricht das Ursprungsgebiet (UG) 9 dem PR 6 und das UG 21 dem PR 4. Die Herkunft und Zertifizierung des Saatgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins bei der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Wir weisen auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam.

Rechtsgrundlage:

§§ 14 – 17 BNatSchG

§ 40 Abs. 4 BNatSchG

§ 10 (5) HAGBNatSchG

§ 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung

9. Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Hinsichtlich der in letzter Zeit immer häufiger auftretenden Vorkommen von Insekten und Pilzerkrankungen, die für Menschen gesundheitliche Probleme verursachen können (Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit), sollte im Rahmen der Ausführung geprüft werden, ob es sinnvoll ist, Eichen- und Ahorn-Arten zu pflanzen.

Wir bitten darum die im August 2021 vereinbarte Vorgehensweise in Bezug auf den Umgang mit der streng geschützten Zauneidechse in den Entwurf aufzunehmen.

Beschlussvorschlag

1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Anregung wird teilweise gefolgt.
3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Bitte wird nicht nachgekommen.
6. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
7. Der Bitte wird nachgekommen.
8. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
9. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Begründung

1. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Steinfurth Süd wurde im weiteren Verfahren um die Eingriffsregelung (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) ergänzt. Das Ausgleichdefizit von 39.372 Biotopwertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Bad Nauheim ausgeglichen und steht bereits zur Verfügung (vgl. Kapitel 7 u. 8 Umweltbericht).

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens zur Entwurfsfassung erarbeitet. Im Rahmen von zwei durchgeführten Begehungen im Planungsgebiet konnten im Mai und Juni 2021 keine Eidechsen beobachtet werden.

In einer zur weiteren Absicherung durchgeführten dritten Begehung Mitte Juli 2021 konnte außerhalb des Geltungsbereichs eine Zauneidechse nachgewiesen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen. So ist zeitnah zum Baubeginn das Baufeld auf das Vorkommen weiterer Eidechsen zu kontrollieren (Baufeldkontrolle). Bei positiven Befund sind weitere geeignete Schutzmaßnahmen (Vergrämung) einzuleiten. Die Maßnahmen wurden im Vorfeld mit Schreiben vom 19. November 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

2. Eine entsprechende Festsetzung zu den Artenschutzmaßnahmen für Insekten, dass für die Parkplatzbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen sind, wird unter 1.3.2 mit aufgenommen. Der Hinweis zur Thematik „Lichtverschmutzung“ ist bereits in den Planunterlagen unter Hinweis 2.5.2 enthalten und wird entsprechend um die Angabe zu den Beleuchtungsstärken ergänzt. Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung ist die Gewerbebegebietsfläche aus dem Bebauungsplan heraus genommen worden und wird nicht weiter verfolgt.
3. Durch die angepasste Planung zum Entwurf, verbleibt die Anpflanzungsfläche als öffentliche Grünfläche angrenzend zur Kreisstraße sowie die Ausgleichsfläche (T-Fläche) im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche. Eine dingliche Sicherung kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erfolgen. Hierzu liegt bereits eine Zustimmung des Grundstückseigentümers vor.
4. Ein entsprechender Ausbuchungsantrag wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes unter Angabe der zu belastenden Flächen innerhalb der beanspruchten vorlaufenden Ersatzmaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises gestellt. Um den Umgang mit den Ausgleichsflächen zu sichern, wurde mit der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag über die Sicherung von Ausgleichsflächen und Flächen mit Pflanzgebot auf nicht städtischen Grundstücken geschlossen.
5. Eine entsprechende Festsetzung zu den Artenschutzmaßnahmen für Insekten, dass für die Parkplatzbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen sind, wurde in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. In Verbindung mit dem Hinweis zur „Lichtverschmutzung“ (Hinweis 2.5.2) wird die Thematik im Rahmen des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt.
6. Die in die textlichen Festsetzungen aufgenommenen Pflanzlisten decken ein breites Spektrum verschiedener städtebaulich / landschaftsplanerisch geeigneter Arten ab und ermöglichen so eine Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen. Die tatsächliche Auswahl der Pflanzen und die Ausführung der Anpflanzung erfolgt anhand eines Bepflanzungsplanes, dieser sieht lediglich die Pflanzung von Feldahorn vor und diese Ahornart ist von der Rußrindkrankheit kaum betroffen.
7. Die Prüfergebnisse der Mitte Juli 2021 durchgeführten dritten Begehung zur Überprüfung auf das Vorkommen von Zauneidechsen wurden an die Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises übermittelt. In der dritten durchgeführten Begehung konnte außerhalb

des Geltungsbereichs eine Zauneidechse (Einzelfund) nachgewiesen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen. So ist zeitnah zum Baubeginn das Baufeld auf das Vorkommen weiterer Eidechsen zu kontrollieren (Baufeldkontrolle). Bei positiven Befund sind weitere geeignete Schutzmaßnahmen (Vergrämung) einzuleiten. Die Maßnahmen wurden im Vorfeld mit Schreiben vom 19. November 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

8. Um den Umgang mit den Ausgleichsflächen zu sichern, wurde mit der Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag über die Sicherung von Ausgleichsflächen und Flächen mit Pflanzgebot auf nicht städtischen Grundstücken geschlossen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen im Kontext des Bebauungsplanes „Steinfurth Süd“ auf einer noch zu vermessenden Teilfläche (zukünftiges Erbbaugrundstück) des Grundstückes Flur 10, Flst. 67/2 der Gemarkung Steinfurth (zukünftig Flst. 67/3) durchgeführt werden können.

Vorliegend kann die Empfehlung zur Einsaat artenreichem Wildsaatgut auf öffentlichen Grünflächen nur bedingt umgesetzt werden, da im Bereich der bestehenden öffentlichen Grünfläche lediglich der Bestand zum Erhalt festgesetzt wird. Bei Neuansaat verwendet die Stadt Bad Nauheim bereits standardmäßig zertifizierte Regiosaatgutmischungen. Des Weiteren wird auf die Ausführungen zu Ziffer 4 und 6 verwiesen.

9. Verwiesen wird auf die Ausführungen zu 6. Der Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag enthalten bereits Ausführungen zum Umgang mit der Zauneidechse (Baufeldkontrolle, ggf. Vergrämung und Aufstellen eines Reptilienzauns).

1.3 FSt. 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden keine Bedenken vorgetragen.

Stellungnahme zur Entwurfsbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Schreiben vom 09.08.2021:

1. „Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange nehmen wir wie folgt Stellung:

Heilquellenschutzgebiet:

Ein Hinweis auf die Lage im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984, S. 2352 ff) sowie auf die Beachtung der Schutzgebietsverordnung ist bereits Bestandteil der Festsetzung.

2. Nachsorgender Bodenschutz:

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei der Bauausführung bislang unbekannte Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt werden, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen. Um eine eventuelle Gefährdung zu vermeiden und eine ordnungsgemäße Vorgehensweise zu gewährleisten, sollte ein entsprechender Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz in die textliche Festsetzung aufgenommen werden. Dieser könnte lauten: „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 umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuziehen.“

3. Vorsorgender Bodenschutz:

Wie in der Begründung ausgeführt sind vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten. Die durch den Eingriff beeinträchtigten Bodenfunktionen sollten durch geeignete bodenfunktionsbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese sind im Umweltbericht in Tabelle 5 aufgeführt und gilt es in der Textlichen Festsetzung mit aufzunehmen bzw. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag für den Bauherrn verbindlich festzulegen.

Die DIN-Normen 19639, 18915 und 19731 sind als geltende technische Normen grundsätzlich zu berücksichtigen, so dass ein gesonderter Hinweis hierzu nicht erforderlich ist. Gleichwohl sollten die geltenden technischen Normen in der Textlichen Festsetzung als Hinweis mit aufgenommen werden um den vorsorgenden Bodenschutz zu sichern.

Stellungnahme zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Schreiben vom 12.01.2022:

4. „Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Hinweis:

Anfallendes Niederschlagswasser, welches bei Starkregenereignissen nicht auf der wasserdurchlässigen Parkplatzfläche versickert werden kann, sollte nach Möglichkeit der öffentlichen Grünfläche zugeführt werden, um es dort in einer Mulde zu fassen und zu versickern.

Beschlussvorschlag

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Anregung wird gefolgt.
3. Der Anregung wird bereits hinreichend entsprochen.
4. Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung und der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

1. –
2. Ein entsprechender Hinweis zum nachsorgenden Bodenschutz wird in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinfurth Süd“ aufgenommen.
3. Die aufgeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen (vgl. u. a. Festsetzung 1.1 Verkehrsflächen) bereits berücksichtigt. Der Bodenschutz im Allgemeinen und die sachgemäße Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens wird darüber hinaus in den einschlägigen rechtlichen Vorschriften (BBodSchG u. BBodSchV, § 202 BauGB – Schutz des Mutterbodens) sowie den fachlichen Normen (DIN 19639, DIN 18915 und DIN 19731) eindeutig geregelt. Die Bauausführung erfolgt unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Vorschriften und fachlichen Normen, wodurch einer erheblichen Schädigung bzw. Veränderung des Bodens vorgebeugt wird. Eine erneute Auflistung der technischen Normen in den textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich, da die genannten Regelwerke diese Vorgaben bereits beinhalten und ausreichend regeln.
4. Im Rahmen der Bauausführung ist der Hinweis entsprechend zu beachten. Durch die Verwendung von versickerungsfähiger Befestigung im Bereich der Parkplatzfläche wird dem Belang bereits ausreichend Rechnung getragen.

1.4 FD. 4.5 Bauordnung

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Schreiben vom 21.06.2021:

1. „Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. „Im Plangebiet wurde eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" festgesetzt. Die Parkplätze sollen der Sporthalle dienen. Wir weisen darauf hin, dass es nicht zulässig ist, auf öffentlichen Flächen nach HBO notwendige Parkplätze nachzuweisen.
2. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass eine offene Bauweise festgesetzt wurde. Somit kann das festgesetzte Baufenster von 40mx60m nur bis zu einer Länge von 50m ausgenutzt werden.“

Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurden keine Bedenken vorgebracht.

Stellungnahme zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

Schreiben vom 12.01.2022:

2. „Keine Einwendungen.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

Wir verweisen auf unseren Hinweis zu den nach der Hess. Bauordnung notwendigen Stellplätzen aus unserer Stellungnahme vom 21.06.21.“

Beschlussvorschlag

1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

1. Im Bebauungsplan wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt, der von den Besuchern der naheliegenden Sporthalle Steinfurth genutzt werden kann. Der erforderliche Stellplatznachweis für die Sporthalle wurde bereits im Rahmen der Baugenehmigung auf dem Grundstück der Sporthalle, im Bereich „Im Kirchgarten“ sowie im Bereich „An der Wetter“ erbracht.

Die Planung zum Entwurf wurde entsprechend angepasst, daher sind die Festsetzungen zur Bauweise bzw. zur überbaubaren Grundstücksfläche entfallen, da die bisher vorgesehene landwirtschaftliche Lagerhalle für einen Rosenbetrieb nicht mehr Bestandteil der Planung ist.

2. Siehe die Ausführungen zu Ziffer 1.