



## Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30  
35394 Gießen

### Der Kreisausschuss Fachdienst 4.1. Kreisentwicklung

61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17  
<http://www.wetteraukreis.de>

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail [christian.sperling@wetteraukreis.de](mailto:christian.sperling@wetteraukreis.de)  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 107 b  
Anschrift Homburger Str. 17  
Aktenzeichen 60173-19-TÖB-  
Kassenzeichen  
Datum 27.05.2019

**Az.:** 60173-19-TÖB-  
**(Aktenzeichen bitte immer angeben)**  
**Vorhaben:** Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Lacheweg - 2. Bauabschnitt" in Florstadt-Stammheim -  
**Gemarkung:** Stammheim  
**Flur:** 10  
**Flurstück:** 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

#### **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

**Ansprechpartner/in:** Herr Dr. Jörg Lindenthal

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.

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

**Ansprechpartner/in:** Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

#### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ansprechpartner:** Frau Anna Eva Heinrich

#### **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Gegen das oben genannte Vorhaben haben wir aus der Sicht von uns zu vertretenden Belange und des derzeitigen Kenntnisstandes keine Einwände.

Die Eingriffsausgleichsbilanzierung, als auch das Artenschutzrechtliche Gutachten muss nachgereicht werden.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.  
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

#### **Öffnungszeiten**

Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de)

#### **Bankverbindungen**

Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC HELADEF1FR1

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

## Bauleitplanung der Stadt FLORSTADT

Bebauungsplan „Lacheweg - 2. Bauabschnitt“ im Stadtteil Stammheim  
Abwägung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Stellungnahme:

**Wetteraukreis vom 27.05.2019**

## Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Zu FB 4 Archäologische Denkmalpflege:  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu FSt 2.3.6 Brandschutz:  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege:**

**Zu Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:  
Dem Hinweis wird gefolgt.**

Eine Eingriffsbilanzierung und ein artenschutzrechtliches Gutachten werden Bestandteil der Umweltprüfung sein.

#### Rechtsgrundlage:

§ 44 BNatSchG und §§14,15 BNatSchG

#### Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

In den Festsetzungen könnte explizit erwähnt werden, dass das Anlegen von Steingärten innerhalb der Vorgärten nicht zulässig ist.

#### FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Martin Eismann

Gegen das beantragte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken

#### FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

#### Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Als landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan. Anregungen:

1. Die westliche und südliche Verbindung (inklusive Parkplatz) zu den landwirtschaftlichen Feldwegen (Fl. 10, Flst. 97 u. 104) sollte durch Verkehrspoller geschützt werden, damit die landwirtschaftlichen Wege nicht als zusätzliche Erschließungswege missbraucht werden. Das Gleiche empfehlen wir etwas weiter nördlich bei dem bereits bestehenden Baugebiet an der Verbindungstelle zum landwirtschaftlichen Feldweg (Fl. 10, Flst. 95 zwischen Hausnr. 32 u. 34).
2. Am westlichen und südlichen Rand des Baugebietes ist eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Hier sollte keine Sträucher, die als Winterwirte für Blattläuse dienen (Rosenarten, Traubenkirsche, Gewöhnlicher Schneeball u. Pfaffenhütchen) sowie sehr stark wachsende Bäume gepflanzt werden. Die sehr stark wachsenden Bäume können durch ihre große Kronenbildung (u. a. durch überhängende Äste) den angrenzenden landwirtschaftlichen Verkehr behindern.
3. Wir weisen darauf hin, dass nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes der doppelte Grenzabstand zu den o. g. Randbepflanzungen gilt.

#### FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

#### Fachliche Stellungnahme:

1. Mit der textlichen Festsetzung Punkt 2.1 wurde die Art der zulässigen baulichen Nutzung geregelt. Bei der Aufzählung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Räume für freie Berufe i.S. § 13 BauNVO mit Mitarbeitern erwähnt. In § 13 BauNVO wird aber nur differenziert nach Räumen und Gebäuden nicht aber danach, ob es Mitarbeiter gibt oder nicht. Daher hat die Festsetzung in dieser Form keine Rechtsgrundlage.
2. Mit der textlichen Festsetzung Punkt 2.2 wurde die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude geregelt. Da in dem Baugebiet auch Doppelhäuser zulässig sein sollen, bitten wir zur Vermeidung von Diskussionen klarzustellen, ob schon eine Doppelhaushälfte als Wohngebäude zählen soll oder ob beide Doppelhaushälften zusammen ein Wohngebäude bilden sollen.
3. In der textlichen Festsetzung 2.3.1 wurde ein unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Wir bitten die Festsetzung um eine Regelung zu ergänzen, wie mit Eckgrundstücken umgegangen werden soll.

#### FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege:

##### Zu fachliche Stellungnahme:

##### Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Die textlichen Festsetzungen enthalten unter dem 2.7 bereits Regelungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Diese werden als ausreichend erachtet. Das Problem der „Schottergärten“ ist der Stadt bewusst. Allerdings ist es schwierig, den Begriff „Schottergärten“ rechtsicher zu definieren. Dies ist aber Voraussetzung um diese auch rechtssicher auszuschließen. Daran schließt sich die Frage an, wie dies letztlich überprüft werden soll. Die Stadt hat daher entschieden, in den vorliegenden Bebauungsplan hierzu noch keine Regelung aufzunehmen, zumal auch im 1. Bauabschnitt hierzu keine Regelung enthalten ist.

#### FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz:

##### Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### FD 4.2.2 Agraraufgaben:

##### Zu 1.:

##### Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausgestaltung der Straßenräume erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die betreffende Wege eignen sich in ihrem jetzigen Ausbau nur bedingt als zusätzlicher Erschließungsweg. Aufgrund der geplanten Festsetzungen sind Zufahrten vom Wirtschaftsweg planungsrechtlich auch nicht zulässig. Sollte der Wirtschaftsweg dennoch als Zufahrt zweckentfremdet werden, muß über geeignete Maßnahmen nachgedacht werden, wobei Poller auch in Betracht gezogen werden können.

##### Zu 2.:

##### Der Hinweis wird beachtet.

Der Hinweis wird in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen.

##### Zu 3.:

##### Der Hinweis wird beachtet.

Die Planzeichnung enthält bereits einen Hinweis auf die gesetzlichen Grenzabstände

#### FD 4.5 Bauordnung:

##### Zu 1.: „Freie Berufe“

##### Die Bedenken sind unbegründet.

Freie Berufe können allein ausgeübt werden oder unter der Mithilfe fachlich vorgebildeter Arbeitskräfte. Wie bereits in der Begründung ausgeführt möchte die Stadt mit dieser Regelung die Ansiedlung von Praxen freier Berufe steuern, welche in der Regel mit Angestellten betrieben werden. Dagegen soll die Ausübung anderer freier Berufe, z.B. die eines Architekten, ohne weiteres zulässig sein. Hierbei ist wiederum zwischen einem freien Architekten oder einem größeren Architekturbüro zu unterscheiden, welches wiederum in einem Wohngebiet als störend empfunden werden kann. Als Indikator kann die Anzahl der Angestellten herangezogen werden. Damit wird lediglich eine Konkretisierung des Begriffs „Freier Beruf“ vorgenommen indem ein Indikator für die Betriebsgröße definiert wird. Dies erfolgt auf der Grundlage der Regelungen des § 1 BauNVO und ist vergleichbar mit den üblichen Regelun-



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60173-19-TÖB-  
Datum: 27.05.2019  
Seite: 3

4. Da Doppelhäuser zulässig sind, empfehlen wir, für diese Bauweise eine Regelung aufzunehmen, dass die einzelnen Doppelhaushälften jeweils mit gleicher Dachform, Dachneigung als auch Dachdeckung ausgeführt werden.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz  
Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer  
Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Christian Sperling

gen anderer Nutzungen. So werden gewerbliche Produktionsanlagen nach ihrer Produktionskapazität bemessen, Beherbergungsbetriebe nach der Anzahl der Betten, landwirtschaftliche Betriebe nach der Anzahl der gehaltenen Tiere und Einzelhandelsbetriebe nach ihrer Verkaufsfläche ohne das dies explizit in der BauNVO geregelt ist. Ohne solche Kenngrößen für die Definition von Betriebsgrößen wäre städtebauliche Planung letztlich gar nicht möglich.

**Zu 2.: Definition Einzel- und Doppelhaus  
Dem Hinweis wird gefolgt.**

Die planungsrechtliche Definition von Doppelhaus und Einzelhaus und die Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten ist zwar eindeutig, deckt sich aber nicht mit der umgangssprachlichen Bedeutung der Begriffe. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

**Zu 3.:  
Dem Hinweis wird gefolgt.**

Die Regelung für Eckgrundstücke wird konkretisiert.

**Zu 4.:  
Dem Hinweis wird gefolgt.**

Die Regelungen für Doppelhäuser werden ergänzt.

**Zu FSt 4.5.0 Denkmalschutz:  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



# Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsbüro Zettl  
Südhang 30  
35394 Gießen

## Der Kreisausschuss Fachdienst 4.1. Kreientwicklung

61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17  
<http://www.wetteraukreis.de>

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail [christian.sperling@wetteraukreis.de](mailto:christian.sperling@wetteraukreis.de)  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 107 b  
Anschrift Homburger Str. 17  
Aktenzeichen 60413-19-TÖB-  
Kassenzeichen

Datum 08.01.2020

**Az.:** 60413-19-TÖB-  
**(Aktenzeichen bitte immer angeben)**  
Vorhaben: **Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) - "Lacheweg - 2. Bauabschnitt" Stadtteil Stammheim -**  
Flur: 10  
Flurstück: 17

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

### **FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene** **Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz**

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

### **FB 4 Archäologische Denkmalpflege** **Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

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.

### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

#### **Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.  
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

**Öffnungszeiten**  
Die Öffnungszeiten unserer Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de).

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC HELADEF1FR1

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

## BAULEITPLANUNG DER STADT FLORSTADT

### **Bebauungsplan „Lacheweg – 2.Bauabschnitt“ im Stadtteil Stammheim**

Abwägung der durchgeführten Verfahren gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stellungnahme:  
**Wetteraukreis vom 08.01.2020**

## ABWÄGUNGSBESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

**Zu FSt 2.3.2 Gesundheit und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene:**  
**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

**Zu Fb 4 Archäologische Denkmalpflege:**  
**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

**Zu FSt 2.3.6 Brandschutz:**  
**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**



## Wetteraukreis

**Aktenzeichen:** 4.1-60413-19-TÖB-  
**Datum:** 08.01.2020  
**Seite:** 2

### FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

**Ansprechpartner:** Frau Sirkka Rausche

#### Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gegen die Planung bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 27.5.2019 sowie folgender Punkte:

Für Ansaaten auf den 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.

Zum Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizites soll das Ökokonto der Stadt Florstadt 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.

Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

#### Rechtsgrundlage:

§ 40 (4) BNatSchG

§ 10 (5) HAGBNatSchG

#### Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Biotopwertbilanzierung:

Bei der Biotopwertberechnung ist generell die Kompensationsverordnung vom 9. November 2018 anzuwenden. Aus Gründen der Vergleichbarkeit der Bauabschnitte Lacheweg, ist die Anwendung der alten Kompensationsverordnung (2005) in diesem Falle zu vertreten.

Die Planung sieht die Anlage artenreicher Wiesenraine vor. Dieser Biotoptyp 09.151 (B) darf nur eingeschränkt als Zielzustand herangezogen werden, sofern ein geeigneter Ausgangs-Biotoptyp vorliegt. Dieses ist in diesem Falle zu vertreten, sofern für die Ansaat standortgerechtes Regio-Saatgut verwendet wird. Der Biotop-Typ-Nr. 09.151 ist mit 36 Punkten anzusetzen und die Bilanzierung anzupassen.

Die Biotopwertbilanzierung führt einen veralteten Kostenindex auf. Dieser hat sich mit der neuen Kompensationsverordnung auf 0,57 € erhöht.

Textliche Festsetzungen:

2.12 Öffentliche Grünflächen:

Änderung in: "Die öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche Säume auszubilden. Es ist ausschließlich heimisches und standortgerechtes Regio-Saatgut zu verwenden."

Allgemeine Anmerkungen:

Die privaten Grünflächen werden in den textlichen Festsetzungen nicht erwähnt. Diese sollten ebenso wie die öffentlichen Grünflächen gesondert abgehandelt werden. Wir verweisen hier auf § 23 des Hessischen Wassergesetzes, zuletzt geändert am 22. August 2018, welches die Errichtung von baulichen Anlagen im Gewässerandstreifen einschränkt. Die ist insbesondere für die private Gartennutzung (Gartenhaus, Spielgeräte,...) zu regeln.

Zudem sind neuerdings in vielen Gärten großflächige, mit Geotextilien und Schotter oder Kies abgedeckte Beete zu finden. Diese wirken sich sowohl auf die Artenvielfalt als auch auf das Innenklima der

### Zu Naturschutz und Landschaftspflege:

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme vom 27.05.2019 wird gesondert behandelt.

### Zu Regio-Saatgut:

**Der Hinweis wird beachtet.**

Der Hinweis wird bei der Anlage von Ansaaten auf den öffentlichen Grünflächen berücksichtigt.

### Zu Abbuchungsantrag:

**Der Hinweis wird beachtet.**

Die Stadt wird den erforderlichen Abbuchungsantrag nach Rechtskraft des Bebauungsplan bei der Unteren Naturschutzbehörden einreichen.

**Der Hinweis wird beachtet.**

Der Wetteraukreis erhält nach der Bekanntmachung eine Mehrausfertigung des bebauungsplans. Auf Anfrage kann der Bebauungsplan auch digital zur Verfügung gestellt werden.

### Zu Biotopwertbilanzierung:

**Dem Hinweis wird gefolgt.**

Der Biotoptyp 09.151 wird mit 36 WP angesetzt und die Biotopwertbilanzierung entsprechend angepasst. Der Kostenindex hat im vorliegenden Fall zwar nur rein informellen Charakter, wird aber dennoch angepasst.

### Zu Textliche Festsetzungen:

**Dem Hinweis wird gefolgt.**

Die textlichen Festsetzungen werden um die Verwendung von Regio-Saatgut ergänzt.

### Zu Private Grünflächen:

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die textlichen Festsetzungen enthalten unter dem 2.5.1 bereits Regelungen zu den zulässigen baulichen Nutzung in den privaten Grünflächen.



## Wetteraukreis

**Aktenzeichen:** 4.1-60413-19-TÖB-  
**Datum:** 08.01.2020  
**Seite:** 3

Siedlungsgebiete negativ aus. In § 8 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung ist für Grundstücksfreiflächen vorgegeben, dass nicht überbaute Flächen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, sofern sie zulässigerweise nicht einer anderen Verwendung unterliegen. Diese Regelung findet nur dann keine Anwendung, wenn Bebauungspläne andere Festsetzungen zu nicht überbauten Flächen treffen. Wir bitten darum, die Festsetzungen zur Anlage der nicht überbaubaren Flächen so zu formulieren, dass „Schottergärten“ eindeutig unzulässig sind und die Einhaltung der Vorgaben zu überwachen.

Hinsichtlich der in letzter Zeit immer häufiger auftretenden Vorkommen von Insekten und Pilzkrankungen, 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.

Ein Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet ist nicht wahrscheinlich, jedoch aufgrund der Habitatstrukturen und Lage des Plangebiets auch nicht von vornherein auszuschließen. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach den Vorgaben des § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sollte die Fläche vor Eingriffsbeginn auf ein Vorkommen des Feldhamsters überprüft werden.

### **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Ansprechpartner: Frau Marion Richter**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

zu Pkt 1.5.6. : Der genehmigte Entwässerungsplan aus dem Jahr 1990 berücksichtigt zwar das hier vorliegende Baugebiet bereits, dennoch sollte die Möglichkeit der Oberflächenentwässerung aus Dach und Straßenflächen (bw. den Überläufen etwaiger Zisternen) in den direkt angrenzenden Lachegraben überprüft werden.

Weitere Einwendung gegen die hier vorgelegte Planung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange nicht.

### **FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Als landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

Anregungen:

1. Die westliche und südliche Verbindung zu den landwirtschaftlichen Feldwegen (Fl. 10, Flst. 97 u. 104) sollte durch Verkehrspoller geschützt werden, damit die landwirtschaftlichen Wege nicht als zusätzliche Erschließungswege missbraucht werden. Das Gleiche empfehlen wir etwas weiter nördlich bei dem bereits bestehenden Baugebiet an der Verbindungstelle zum landwirtschaftlichen Feldweg (Fl. 10, Flst. 95 zwischen Hausnr. 32 u. 34).

2. Wir weisen darauf hin, dass nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes der doppelte Grenzabstand zu den o. g. Randbepflanzungen gilt.

### **FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz**

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen**

### **Zu „Schottergärten“:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die textlichen Festsetzungen enthalten unter dem 2.7 bereits Regelungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Diese werden als ausreichend erachtet. Das Problem der „Schottergärten“ ist der Stadt bewusst. Allerdings ist es schwierig, den Begriff „Schottergärten“ rechtsicher zu definieren. Dies ist aber Voraussetzung um diese auch rechtssicher auszuschließen. Daran schließt sich die Frage an, wie dies letztlich überprüft werden soll. Die Stadt hat daher entschieden, in den vorliegenden Bebauungsplan hierzu noch keine Regelung aufzunehmen, zumal auch im 1. Bauabschnitt hierzu keine Regelung enthalten ist.

### **Zu Eichen und Ahorn:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Hinweis kann sich nur auf die geplanten Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen beziehen. Der Hinweis wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### **Zu Feldhamster:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Fläche wurde in den vergangenen Jahren im Zusammenhang mit der Planung des gesamten Baugebietes mehrfach begangen, wobei auch auf Hinweise auf ein Vorkommen des Feldhamsters geachtet wurde. Hinweise auf ein solches Vorkommen wurden bei keiner dieser Begehungen festgestellt, auch nicht im Umfeld der Fläche. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich dort mittlerweile Feldhamster angesiedelt haben, wird daher als gering eingeschätzt.

### **Zu FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der Sachverhalt zur geplanten Entwässerung im Mischsystem wird in Kapitel 1.5.6 der Begründung bereits erläutert. Der genehmigte Entwässerungsplan aus dem Jahr 1990 berücksichtigt das Baugebiet bereits. Das Kanalnetz mit seinen Rückhalteeinrichtungen ist bereits auf den Anschluss des Baugebiets ausgelegt.

### **Zu FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben:**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Zu 1.: Die Ausgestaltung der Straßenräume erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die betreffende Wege eignen sich in ihrem jetzigen Ausbau nur bedingt als zusätzlicher Erschließungsweg. Aufgrund der geplanten Festsetzungen sind Zufahrten vom Wirtschaftsweg planungsrechtlich auch nicht zulässig. Sollte der Wirtschaftsweg dennoch als Zufahrt zweckentfremdet werden, muß über geeignete Maßnahmen nachgedacht werden, wobei Poller auch in Betracht gezogen werden können.

Zu 2.: Die Planzeichnung enthält bereits einen Hinweis auf die einzuhaltenden Grenzabstände bei den Randbepflanzungen



## Wetteraukreis

**Aktenzeichen:** 4.1-60413-19-TÖB-  
**Datum:** 08.01.2020  
**Seite:** 4

### Fachliche Stellungnahme:

1. Wir weisen erneut darauf hin, dass es u.E. baurechtlich keine Rechtsgrundlage gibt, bei der Festsetzung der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe nach Büros mit oder ohne Mitarbeiter zu differenzieren (Festsetzung Nr. 2.1). Ebenso ist in der Begründung nichts zu diesem Punkt ausgeführt. Wir bitten um Korrektur.
2. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wurde die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Da auch Doppelhäuser zulässig sind, bitten wir zur Vermeidung von Diskussionen, klarzustellen, ob diese Festsetzung sich auf eine jeweilige Doppelhaushälfte oder das gesamte Doppelhaus bezieht.
3. Festsetzungen sind eindeutig und bestimmt zu fassen. In der textlichen Festsetzung 2.8.2. ist für Flachdächer festgesetzt, dass sie begrünt werden sollen. Die Formulierung "sollen" bedeutet nach der Rechtsprechung "im Regelfall". Da es aber auch keine Ausführungen gibt, wann der Regelfall nicht eintreten soll, bitten wir, die Begründung von Flachdächern zwingend festzusetzen.

### FSt 4.5.0 Denkmalschutz

**Ansprechpartner/in:** Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

### FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

**Ansprechpartner/in:** Herr Martin Bastian

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan der Stadt Florstadt werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Thomas Buch

### Zu FD 4.5 Bauordnung:

#### **Zu 1.: Freie Berufe:**

##### **Die Bedenken sind unbegründet.**

Freie Berufe können allein ausgeübt werden oder unter der Mithilfe fachlich vorgebildeter Arbeitskräfte. Wie bereits in der Begründung ausgeführt möchte die Stadt mit dieser Regelung die Ansiedlung von Praxen freier Berufe steuern, welche in der Regel mit Angestellten betrieben werden. Dagegen soll die Ausübung anderer freier Berufe, z.B. die eines Architekten, ohne weiteres zulässig sein. Hierbei ist wiederum zwischen einem freien Architekten oder einem größeren Architekturbüro zu unterscheiden, welches wiederum in einem Wohngebiet als störend empfunden werden kann. Als Indikator kann die Anzahl der Angestellten herangezogen werden. Damit wird lediglich eine Konkretisierung des Begriffs „Freier Beruf“ vorgenommen indem ein Indikator für die Betriebsgröße definiert wird. Dies erfolgt auf der Grundlage der Regelungen des § 1 BauNVO und ist vergleichbar mit den üblichen Regelungen anderer Nutzungen. So werden gewerbliche Produktionsanlagen nach ihrer Produktionskapazität bemessen, Beherbergungsbetriebe nach der Anzahl der Betten, landwirtschaftliche Betriebe nach der Anzahl der gehaltenen Tiere und Einzelhandelsbetriebe nach ihrer Verkaufsfläche ohne das dies explizit in der BauNVO geregelt ist. Ohne solche Kenngrößen für die Definition von Betriebsgrößen wäre städtebauliche Planung letztlich gar nicht möglich.

#### **Zu 2.: Definition Einzel- und Doppelhaus**

##### **Dem Hinweis wird gefolgt.**

Die planungsrechtliche Definition von Doppelhaus und Einzelhaus und die Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten ist zwar eindeutig, deckt sich aber nicht mit der umgangssprachlichen Bedeutung der Begriffe. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

#### **Zu 3.: Dachbegrünung**

##### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Regelung ist tatsächlich zu unbestimmt. Eine grundsätzliche Begründung von Flachdächern soll aber nicht vorgeschrieben werden. Daher wird auf die Regelung komplett verzichtet.

### Zu FSt 4.5.0 Denkmalschutz:

#### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

### Zu FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben:

#### **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**