

**Stadt Florstadt, Stadtteil Nieder-Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“**

<b>Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.:</b>	
§ 3 (2) BauGB	vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB	vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

<b>Verfahrensübersicht</b>	<b>Anzahl</b>
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.02.2021	
Nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB beteiligte berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	43
<b>Eingegangene Stellungnahmen:</b>	
Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB (z.T. in Sammelstellungnahmen)	31
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	–
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	16
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	15

**Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen**

<b>Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB:</b>	<b>Stellungnahme:</b>
1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Karlsruhe	16.02.2021
2. Hessen Mobil, Gelnhausen	19.03.2021
3. HGON Wetteraukreis	16.03.2021
4. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE	19.02.2021
5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- u. Kunstdenkmalpflege	17.03.2021
6. Regierungspräsidium Darmstadt – Raumordnung	18.03.2021
7. Regierungspräsidium Darmstadt – Grundwasserschutz, Wasserversorgung	18.03.2021
8. Regierungspräsidium Darmstadt – Abwasser, Gewässergüte	18.03.2021
9. Regierungspräsidium Darmstadt – Bodenschutz	18.03.2021
10. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt/M.	09.03.2021
11. Wetteraukreis – Archäologische Denkmalpflege	12.03.2021
12. Wetteraukreis – Brandschutz	12.03.2021
13. Wetteraukreis – Naturschutz u. Landschaftspflege	12.03.2021
14. Wetteraukreis – Bauordnung	12.03.2021
15. Wetteraukreis –Denkmalschutz	12.03.2021

<b>Privatpersonen im Verfahren nach § 3 (2) BauGB:</b>	<b>Stellungnahme:</b>
keine Stellungnahmen eingegangen	

**Zusammenfassung**

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden von Seiten der Denkmalpflegebehörde erhebliche Bedenken gegen die Planung geäußert, da das Plangebiet Teil der Gesamtanlage (Ensemble) von Ober-Florstadt gem. § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ist. Dem geplanten Abriss des Gebäudes Hausnummer 37 wurde die Zustimmung verweigert.

In Folge der daraufhin erfolgten Verständigung mit der Denkmalpflegebehörde wurde die Bauaukonzeption so überarbeitet, dass das o.g. Gebäude mit seiner markanten giebelständigen Bauweise nun in seinem Bestand erhalten bleibt und nicht mehr Bestandteil der Bauaukonzeption ist. Die rückwärtigen Grundstücksteilen bleiben Bestandteil der Konzeption.

Im Zuge dieser strukturellen Änderung musste auch die Zufahrt in das Gelände nach Westen, auf das bislang unbebaute Flurstück 12, zwischen die Gebäude Hausnummer 33 und 37 verlagert werden. Die Zufahrt wird im Westen flankiert durch drei Stellplätze, welche die Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt nicht behindern. Die Neubebauung beschränkt sich nun auf die rückwärtigen Grundstücksteile und beginnt im Norden mit einem Doppelhaus, das nun in die West-Ost-Ausrichtung gedreht wurde. Die Hauseingänge befinden sich auf der Nordseite der Gebäude. Die Bebauung im Süden bleibt unverändert.

Da die Hausnummer 37 nun nicht mehr Bestandteil der Plankonzeption ist, wird auch der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in „**Hauptstraße 35**“ geändert.

Diese konzeptionelle Änderung macht eine erneute Offenlegung des Planentwurfs gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE

Groß & Hausmann  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

IHRE REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER PTI 34, BB1, Markus Swientek  
DURCHWAHL +49 6171-88484828  
DATUM 16.02.2021  
BETREFF Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 37“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung vom Baugebiet „Hauptstraße 37“ mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe  
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe  
Telefon +49 721 351-0, Internet www.telekom.com  
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668; IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner  
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; USt-IdNr. DE 814645262

Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt

– Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB –

Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021  
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Karlsruhe,  
vom: 16.02.2021

Änderungen/Bemerkungen

Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein neues Kapitel mit dem Titel „Hinweise für die Ausführungsebene“ erstellt und darin ein Hinweis zum Erfordernis einer frühzeitigen Abstimmung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH eingefügt.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Ginnheimer Stadtweg 88, 60431 Frankfurt am Main in Verbindung setzen. **2**

Wir geben noch folgenden fachlichen Hinweis:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Ginnheimer Stadtweg 88, 60431 Frankfurt am Main (Planauskunft.Mitte@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. **2**

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

**Markus Swientek**  
Digital unterschrieben von  
Markus Swientek  
Datum: 2021.02.16 10:19:22  
+01'00'

Markus Swientek

**Sabrina  
Almeida  
Santos**

Sabrina Almeida  
Santos

Digital unterschrieben  
von Sabrina Almeida  
Santos  
Datum: 2021.02.16  
10:25:21 +01'00'

**Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Karlsruhe,  
vom: 16.02.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 2: Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden in die Begründung zum Bebauungsplan, in ein neues Kapitel mit dem Titel „Hinweise für die Ausführungsebene“ eingefügt. Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



**DURCHSCHRIFT**

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

Magistrat der  
 Stadt Florstadt  
 Freiherr-vom-Stein-Str. 1  
 61197 Florstadt

Aktenzeichen 34c2-2021-022344 -BV13.3  
 Bearbeiter/in Reina Köper  
 Telefon (06051) 832 202  
 Fax (06051) 832 171  
 E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de  
 Datum 19. März 2021

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 37“, im Stadtteil Ober-Florstadt**  
**Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §13a(2)Nr.1 BauGB**  
**Schreiben des Büros für Umweltplanung und Städtebau Groß & Hausmann vom 09.02.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 hiermit nehmen wir zur vorliegenden Bauleitplanung aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 275 betreffend wie folgt Stellung:

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung für eine geplante Wohnbebauung. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO.

Das Konzept sieht eine Neubebauung des Areals mit 1 Mehrfamilienwohnhaus (Geschosswohnungsbau), Doppel- und Reihenhäusern sowie den dazugehörigen Parkplatzebenen vor.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die verkehrliche Erschließung soll über die Hauptstraße (Bundesstraße 275) innerhalb der Ortsdurchfahrt Ober- Florstadt über eine Grundstückszufahrt gesichert werden.

Die bereits in unserer Stellungnahme zum direkt benachbart liegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 45“ im Rahmen des TÖB Beteiligungsverfahrens geäußerten Bedenken hinsichtlich der ortsprägenden Grenzbebauungen an der Bundesstraße 275, direkte Grundstückszufahrten und Sichteinschränkungen und Sichtbehinderungen sowie die Parkplatzsituation im Stadtteil Ober-Florstadt betreffend gelten auch für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollinhaltlich.

Auch der hier vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Lückenbebauung vor.

Im Bereich der geplanten direkten Zufahrt zur Bundesstraße sind die gemäß RAST 06 freizuhaltenden Sichtfelder eingetragen. Allerdings ist dies hier nicht prüfbar, da die dargestellte Geltungsbereichsgrenze die Sichtfelder breitflächig überdeckt und aus dem Plan nicht hervorgeht, ob der Fahrbahnrand der Bundesstraße und der Gehweg eingemessen ist. Wir bitten hierzu einen konkreten gesonderten Detailplan als Nachweis zur

**Bauleitplanung der Stadt  
 Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**  
 – *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –  
**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**  
 § 3 (2) BauGB vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021  
 § 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

Stellungnahme: Hessen Mobil, Gelnhausen, vom: 19.03.2021	Änderungen/Bemerkungen
---	------------------------

--	--

Prüfung vorzulegen. Weiterhin fehlt die Angabe der Zufahrtsbreite. Hier muss Begegnungsverkehr sichergestellt sein. Gemäß dem ebenfalls im Verfahren zur Veranschaulichung beigefügten Projektplan soll direkt im Zufahrtsbereich zur Bundesstraße 275 der Sammelplatz für Müllbehälter angeordnet werden. Dem stimmen wir nicht zu, da sich dies negativ auf die Sichtverhältnisse für die auf die Bundesstraße ausfahrenden Verkehre auswirken würde und somit verkehrsgefährdend ist. Hier ist das Konzept zu überarbeiten und erneut vorzulegen.

Die geplante direkte Grundstückszufahrt zur Bundesstraße 275 ist in ihrer Lage und Ausführung mit dem Hessen Mobil Gelnhausen bzw. der Straßenmeisterei Friedberg detailliert vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Bundesstraße 275 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. entlang der Grundstücksgrenze der Bundesstraße 275 bedürfen der engen Abstimmung mit Hessen Mobil, hier der Straßenmeisterei Friedberg. Dem Straßengelände der Bundesstraße 275 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

In der Begründung wird ausgeführt, dass für die 13 geplanten Wohneinheiten 23 Stellplatzflächen vorgesehen sind. Dies bitten wir vor dem Hintergrund der Verdrängung auf öffentliche Flächen bei mangelndem Parkraumangebot und den örtlichen Gegebenheiten grundlegend zu überdenken. Hier muss u.E. eine deutlich höhere Anzahl von Parkplätzen vorgesehen werden.

Die unter Ziffer 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche der Begründung getroffenen Festsetzung, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig sind, stimmen wir für den Bereich der freizuhaltenen Sichtfelder zur Bundesstraße 275 nicht zu. Hier dürfen keinerlei sichtbehindernde oder sichteinschränkende Anlagen und/oder –Nutzungen sowie Bepflanzungen vollzogen werden. Analog gilt dies ebenfalls für die unter Ziffer 6.5.3 Gestaltung der Grundstücksflächen und Einfriedungen der Begründung getroffenen Festsetzungen zu Abgrabungen und der Höhe von Einfriedungen. Wir bitten um entsprechende Konkretisierungen dieser getroffenen Festsetzungen.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 275 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Florstadt 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

1

2

3

4

5

**zu 1: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

Die in der Planzeichnung bereits enthaltenen Sichtfelder werden zur besseren Lesbarkeit farbig hervorgehoben. In der Planzeichenerläuterung wird bereits klargestellt, dass innerhalb der Sichtfelder keine Sichtbehinderungen erfolgen dürfen.

Die in der Ursprungsfassung des Bebauungskonzeptes im Zufahrtsbereich vorgesehene Fläche für Müllbehälter wurde in der neuen Konzeption entfernt. Auch die nun geplanten Stellplätze wurden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass Sichtbehinderungen durch parkende Kfz ausgeschlossen sind.

Der Hinweis für die Ausführungsebene zum Abstimmungserfordernis der Zufahrtsplanung ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 3: Die Anregung wurde berücksichtigt.**

Im Rahmen der, aufgrund denkmalpflegerischer Belange, erforderlichen Neukonzeption wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf 7 reduziert. Hierfür sind im Plangebiet 14 Stellplätze vorgesehen. Dies entspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Florstadt. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

**zu 4: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

Der zitierte Passus in der Begründung stellt keine Festsetzung des Bebauungsplans dar, sondern beschreibt den gesetzlich vorgesehenen Regelfall, dass Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist (§ 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung – BauNVO). In der Planzeichenerläuterung wird bereits klargestellt, dass innerhalb der Sichtfelder keine Sichtbehinderungen erfolgen dürfen.

**zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Eine Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDER VEREINE  
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.

nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-  
gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

**An**  
**Groß & Hausmann**  
**Bahnhofsweg 22**  
**35096 Weimar (Lahn)**

Absender dieses Schreibens:  
Kurt Brauer  
Am Klingelfeld 27  
63667 Nidda  
HGON - Wetteraukreis

Nidda, den  
16.03.21

Per E-Mail : info@grosshausmann.de

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom

**Betr.: Florstadt /Ober-Florstadt,**  
**Hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 37“**

**Sehr geehrter Damen und Herren**

im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Gegen das vorliegende Planungsvorhaben in diesem Bereich erheben sich u.E. keine Bedenken.

Wir bitten bei weiteren Planungen folgenden Anregungen und Ergänzungen zu berücksichtigen:

-Die auf Seite 9 der „Begründung“ angeführten Nisthilfen sind in die „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen ( Dies ist zwar dort so aufgeführt, aber nicht erfolgt)  
-Die auf Seite 8 der „Begründung“ Nichtzulässigkeit von Stützmauern fehlt in den „Textlichen Festsetzungen“.

-Die Anlage von Zisternen für jedes Gebäude, die vom Architekturbüro WANEK in der Anlage zum VE-Plan als erforderlich beschrieben und so auch auf der Seite 8 der „Begründung“ beschrieben wird, fehlt in den „Textlichen Festsetzungen“ in den Punkten 3.6 und 3.7 .  
-Wir bitten den Punkt „Schottergärten“ ( S. 14 der „Begründung“) dahingehend zu ergänzen, dass auch Folien und Vliese sowie Holzschnitzel unter dieses Verbot fallen ( Textliche Festsetzungen Punkt 2.6)

Wir vermissen Maßnahmen zu Klimaschutz wie Kraft-Wärme-Kopplung, solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen um nur einige Möglichkeiten zu nennen. Wie und wann soll Klimaschutz in den Kommunen denn stattfinden, wenn nicht in eben in der Bebauung. Auch wenn es keine „gravierenden Auswirkungen“ oder einen „spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung“ haben wird ( siehe „Begründung“ S. 15 unten). Irgendwo muss mal angefangen werden – nicht nur drüber reden.

Wir machen darauf aufmerksam , dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.

## Bauleitplanung der Stadt Florstadt

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

#### Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

## Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Stellungnahme: HGON Wetteraukreis,**  
**vom: 16.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

#### zu 1: Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.

Eine Festsetzung von Nisthilfen ist mangels bodenrechtlicher Relevanz nicht möglich.

In den Planunterlagen befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene. Dieser Hinweis auf Maßnahmen zur Förderung der Tierwelt wird darüber hinaus Bestandteil des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

In der Vorhabenbeschreibung wird lediglich aufgeführt, dass diese nicht vorgesehen sind. Gem. Festsetzung sind die Grundstückseinfriedungen zur den seitlichen Nachbargrenzen offen, d.h. für Kleintiere durchkriechbar auszugestalten. Die Erforderlichkeit eines Ausschlusses von Stützmauern wird nicht begründet und ist insofern auch nicht Festsetzungsgegenstand.

Die Anlage von Zisternen ist gem. Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich und vorgesehen. Über die Festsetzung zur Durchführungsverpflichtung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens gem. Vorhaben- und Erschließungsplan. Insofern ist eine ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### zu 2: Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten wird um den Ausschluss von Flächenversiegelungen durch Folien oder Vliese ergänzt. Durch diese Ergänzung wird die Plankonzeption nicht grundsätzlich berührt.

Eine Erforderlichkeit des Verbotes zum Ausbringen von Holzschnitzel wird nicht näher begründet. Da hierdurch keine flächenhafte Versiegelung erfolgt, wird auf ein Verbot verzichtet.

#### zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Festsetzung bestimmter Heizungsarten ist im vorliegenden Fall rechtliche nicht möglich. Auf eine Festsetzung zur Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde verzichtet, weil die anteilige Nutzung regenerativer Energien sowie die Anforderungen an die Wärmedämmung neu zu errichtender Gebäude über das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudenergiegesetz - GEG) bereits umfassend geregelt wird. Ergänzende Festsetzungen im

1

2

3

4

Mit freundl. Grüßen

i.A.

( K. Brauer - HGON)

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg  
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß  
Vertreter der o.a Naturschutzverbände im Wetteraukreis

**Stellungnahme: HGON Wetteraukreis,  
vom: 16.03.2021**

Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

**zu 4: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Nach Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung, werden die Abwägungsbeschlüsse den Stellungnehmenden übermittelt.

Änderungen/Bemerkungen

Groß & Hausmann GbR  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

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 09.02.2021  
Datum 19.02.2021

Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt  
**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstr. 37“**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unmittelbarer Nähe des Plangebiets **sind zahlreiche Siedlungsreste der Römerzeit** bekannt. 2020 und 2021 wurde / wird das nur unweit entfernt liegende Grundstück „Hauptstr. 45“ archäologisch untersucht. Dort konnten Befunde des römischen vicus des Kastells Ober-Florstadt dokumentiert werden. Der gesamte Bereich liegt in der **Pufferzone des UNESCO-Welterbes**. Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, 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.

Zwar existiert eine bestehende Bebauung auf dem Gelände, allerdings ist im Rahmen der Planungen ein Abbruch geplant. Zudem sollen versetzt neue Gebäude errichtet werden. Deshalb ist auch mit noch ungestörten Bereichen zu rechnen, in denen Bodendenkmäler gefährdet sind.

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

Der Planung kann nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen-ARCHÄOLOGIE, vom: 19.02.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.**

Es wird folgender Hinweis für die Ausführungsebene in die Begründung sowie als textlicher Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten. Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 Hess. Denkmalschutzgesetz - HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Erforderlichkeit einer vorlaufenden archäologischen Untersuchung wird darüber hinaus als Auflage in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.



Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag/ bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten. Werden etwaige Unterkellerungen abgebrochen, so sind auch diese fachlich zu begleiten.

3. Werden beim Abtragen des Mutterbodens Bodendenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Es wird dringend empfohlen sich frühzeitig vor Baubeginn mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung hessen-ARCHÄOLOGIE in Verbindung zu setzen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

**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 Bau-  
denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Hardy Prison M.A.  
Bezirksarchäologie



Groß und Hausmann  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar/Lahn

Aktenzeichen  
 Bearbeiter/in Daniel Landskron M.A.  
 Durchwahl (0611) 6906-182  
 Fax (0611) 6906-140  
 E-Mail daniel.landskron@lfd-hessen.de  
 Ihr Zeichen  
 Ihre Nachricht  
 Datum 17.03.2021

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt  
 Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 37“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 09.01.2021 haben Sie uns den Bebauungsplan „Hauptstraße 37“ in Ober-Florstadt, gemäß §13a (2) Nr. 1 BauGB, zur Stellungnahme zugesandt.

Ziel der Planung ist eine bauliche Nachverdichtung auf dem Grundstück Hauptstraße 37 und dem benachbarten östlich angrenzenden Flurstück. Aus der Vorhabenbeschreibung geht hervor, dass die bestehende Abausubstanz zugunsten einer Neubebauung abgerissen werden soll. Im Einzelnen soll an der Straße ein giebelständiges zweigeschossiges Mehrfamilienhaus und im rückwärtigen Bereich freistehende Doppelhaushälften entstehen.

Die abzureisenden Gebäude (Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude) sind Bestandteil der Gesamtanlage Ober-Florstadt und unterstehen somit dem hessischen Denkmalschutzgesetz (§ 2 Abs. 3).

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin: das Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern und Bauten innerhalb einer Gesamtanlage sowie Veränderungen in deren Umgebung nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde sind.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen gemäß § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB). Zum Vergleich erhalten Sie vorab per E-Mail den aktuellen Auszug aus dem Denkmalverzeichnis und zugehörige Kartierungen.

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- u. Kunstdenkmalpflege, vom: 17.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt.**

Das Gebäude Hausnummer 37 ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage (Ensemble) von Ober-Florstadt gem. § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Da dem Abriss des Gebäudes und er ursprünglich geplanten Neubebauung die Zustimmung verweigert wurde, wurde die Bauungskonzeption so überarbeitet, dass das o.g. Gebäude mit seiner markanten giebelständigen Bauweise nun in seinem Bestand erhalten bleibt und nicht mehr Bestandteil der Bauungskonzeption ist. Lediglich die rückwärtigen Grundstücksteile bleiben Bestandteil der Konzeption.

Im Zuge dieser strukturellen Änderung musste auch die Zufahrt in das Gelände nach Westen, auf das bislang unbebaute Flurstück 12, zwischen die Gebäude Hausnummer 33 und 37 verlagert werden.

Die Abgrenzung der Gesamtanlage ist in der Planzeichnung nachrichtlich enthalten. Ein Hinweis auf das denkmalschutzrechtliche Genehmigungserfordernis von baulichen Maßnahmen innerhalb der Gesamtanlage sowie deren Umgebung wird in die Planunterlagen eingefügt.

Wie aus dem Listentext hervorgeht, ist die prominente städtebauliche Situation aus denkmalfachlicher Sicht stärker zu berücksichtigen und, unter Beibehaltung der geschützten Substanz, die Planung zu überarbeiten.

**Hinweis:** Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen der Bodendenkmalpflege seitens der hessenArchäologie behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Daniel Landskron M.A  
Bezirksdenkmalpfleger

Kreis: Wetterau  
Ort: Florstadt  
Ortsteil: Ober-Florstadt

Straße/HNr.: Gesamtanlage  
Ober-Florstadt

Flur:  
Flurstück:

Denkmaltyp: Gesamtanlage  
Denkmalwert: g



#### Gesamtanlage Ober-Florstadt

Die Gesamtanlage Ober-Florstadt faßt kein geschlossenes dörfliches Ortsbild zusammen, sondern nur einzelne Gehöfte, die aus dem 17. bis 19. Jahrhundert stammen. Ihre häufig markante Stellung in Blickachsen läßt trotz der Vielzahl zeitgenössisch überformter Hofstellen den Eindruck historischer Straßenbilder entstehen. Die wahrscheinlich noch mittelalterliche Anlage der Ober-Florstädter Straßen und Gassen ist von der Lage des Ortes an der Nidda gekennzeichnet. Die Hauptstraße folgt dem Flußverlauf auf der linken Seite, die angerartig geöffnete Einmündung der Schreitzengasse markiert eine Zäsur in ihren bogenförmigen Verlauf. Von den nach Norden stichförmig zur Nidda abzweigenden Straßen hat die Hintergasse besondere Bedeutung. Die Anwesen Nr. 11 und 15 wurden als Rathaus und Schule genutzt, schräg gegenüber Nr. 15 befindet sich ein alter Dorfplatz mit vier regelmäßig angepflanzten Linden (vgl. auch Kulturdenkmäler). Den Schlußpunkt der Hintergasse soll schließlich ein kleiner, inzwischen aufgelassener Friedhof gesetzt haben, der auch als Standort einer gleichfalls nicht mehr vorhandenen mittelalterlichen Kapelle überliefert wird.



Gehöftgruppe Hauptstraße 47 bis 51



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der  
Stadt Florstadt  
Freiherr-vom-Stein-Straße 1  
61197 Florstadt

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/6-2021/1**  
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers  
Zimmernummer: 3.017  
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283  
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de  
Datum: 18. März 2021

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt, ST Ober-Florstadt  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 37“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB  
Schreiben des Planungsbüros Groß & Hausmann vom 9. Februar 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gemischten Baufläche Bestand“ und dient der planungsrechtlichen Sicherung von Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich, was aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt wird. **1**

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. **2**

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

**Grundwasser**

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

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmminenstraße 1-3, Wilhelminnenhaus  
64283 Darmstadt

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



**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 18.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

### 1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. **3**

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

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

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

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

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

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

### 2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). **4**

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.10.1984).

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

### Abwasser, Gewässergüte

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 18.03.2021

Änderungen/Bemerkungen

**zu 3: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage von Oberflorstadt.

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie deren Kapazitäten im Hinblick auf das geplante Vorhaben wurde im Vorfeld vom Vorhabenträger geprüft und im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, beschrieben.

Demnach ist u.a. auch der Einbau von Zisternen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird sichergestellt, dass die Versickerung sowie die Grundwasserneubildung im Plangebiet gewährleistet bleibt.

**zu 4: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

In den Planunterlagen befinden sich bereits entsprechende Hinweise. Ein grundsätzlicher Konflikt zum geplanten Vorhaben besteht nicht.

Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Florstadt des AV Horlofftal vollständig berücksichtigt

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Diese gesetzliche Vorgabe ist verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen und in der abwassertechnischen Planung umzusetzen.

Hinweis:

Die neuen Gebäude sind entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Florstadt ordnungsgemäß an die bestehende Abwasserinfrastruktur anzuschließen.

#### **Nachsorgender Bodenschutz**

In der Altflächendatei 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 Grundstück 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 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 - Bodenschutz West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichenden Maße berücksichtigt.

Aus der Sicht der Dezernate **Oberflächengewässer, Abfallwirtschaft West** und **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)** bestehen keine Bedenken.

#### **Allgemein:**

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 18.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

5

#### zu 5: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird beschrieben, dass der Einbau von Zisternen erforderlich und vorgesehen ist.

Über die Festsetzung zur „Durchführungsverpflichtung“ nach § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens gem. Vorhaben- und Erschließungsplan. Insofern ist eine Festsetzung der Zisternenpflicht im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

6

#### zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Florstadt liegen ebenfalls keine Hinweise oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder Altflächen im Plangebiet vor.

7

#### zu 7: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde durch die Stadt Florstadt am Verfahren beteiligt.

von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

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:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 18.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

	<b>Änderungen/Bemerkungen</b>



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Groß & Hausmann Umweltplanung und  
Städtebau  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**Der Regionalvorstand**

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 09.02.2021  
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin: Frau Kraska  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1526  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Kraska@region-frankfurt.de

9. März 2021

**Florstadt 2/21/Bp**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße 37" der Stadt Florstadt,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a**

Sehr geehrte Damen und Herren,

um auf einem Grundstück innerhalb der Ortslage des Stadtteils Ober-Florstadt eine dichtere Bebauung für Wohnzwecke zu ermöglichen wird das o.g. Planverfahren durchgeführt. Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich, welcher lediglich ca. 0,2 ha umfasst, als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 ggf. angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*S. Kraska*

Sibylle Kraska  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Regionalverband FrankfurtRheinMain,**  
**vom: 09.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**





**Der Kreisausschuss**  
Fachdienst Kreisentwicklung

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail Christian.Sperling  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen 60028-21-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 12.03.2021

Az.:	60028-21-TÖB- <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hauptstrasse 3", Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt -
Gemarkung:	Ober-Florstadt
Flur:	1
Flurstück:	14/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

#### FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

**Ansprechpartner/in: Frau Julia Ratz**

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich **keine** Bedenken.

#### FB 4 Archäologische Denkmalpflege

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

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind zahlreiche Siedlungsreste der Römerzeit bekannt. 2020 und 2021 wurde / wird das nur unweit entfernt liegende Grundstück „Hauptstr. 45“ archäologisch untersucht. Dort konnten Befunde des römerzeitlichen vicus des Kastells Ober-Florstadt dokumentiert werden. Der gesamte Bereich liegt in der

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](http://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 PBAKDEFFXXX

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

UST-IdNr.: DE112591443

## Bauleitplanung der Stadt Florstadt

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

#### Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB	vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB	vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

## Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Stellungnahme: Wetteraukreis,**  
**vom: 12.03.2021**

Änderungen/Bemerkungen

**Pufferzone des UNESCO-Welterbes.** Die vorliegende Planung wird vom der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Zudem ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Der Planung kann nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag/ bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten. Werden etwaige Unterkellerungen abgebrochen, so sind auch diese fachlich zu begleiten.

3. Werden beim Abtragen des Mutterbodens Bodendenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen

Es wird dringend empfohlen sich frühzeitig vor Baubeginn mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE in Verbindung zu setzen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

**Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

#### **Kommentar Einwendungen:**

Bei der textlichen Erläuterung wurden die geplanten Bauungen mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoß beschrieben. In der Begründung und des textlichen Erläuterungen konnte nicht festgestellt werden, ob die Dachgeschosse eigenständige Wohneinheiten werden. Sollte dies der Fall sein, so ist die Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt. Weiterhin ist die Bebauung vom öffentlichen Verkehrsraum mehr als 50 Meter entfernt, wonach nach § 5 HBO eine Feuerwehruzufahrt nach der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr notwendig ist.

**Stellungnahme: Wetteraukreis,  
vom: 12.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

1

#### zu 1: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Es wird folgender Hinweis für die Ausführungsebene in die Begründung sowie als textlicher Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten. Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 Hess. Denkmalschutzgesetz - HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Erforderlichkeit einer vorlaufenden archäologischen Untersuchung wird darüber hinaus als Auflage in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

2

#### zu 2: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Planungsebene und werden daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ aufgenommen.

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ansprechpartner: Herr Tim Mattern**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Die bestehenden Gebäude können z.B. von Vögeln und Fledermäusen besiedelt sein. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist für den Abbruch der Gebäude eine fachkundige Baubegleitung vorzusehen.

3

**Rechtsgrundlage:**

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Gegen die Planung erheben sich aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Anbringen der Nisthilfen an den geplanten Gebäuden oder als zentrale Lösung wird ausdrücklich begrüßt. Auch Fledermäuse sollten im Spektrum der Nisthilfen Berücksichtigung finden.

Bezüglich der Außenbeleuchtung weisen wir ergänzend zu den Ausführungen in den Unterlagen auf die Veröffentlichung "Bauen mit Glas und Licht" (2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012) hin.

4

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Ansprechpartner: Frau Claudia Stöbel**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Gegen die Planung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartner: Herr Hermann Götz**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Keine.

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage, sowie der Sichtung und Würdigung der vorliegenden Unterlagen, werden landwirtschaftliche Belange nicht berührt.

**FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz**

Es liegen Einwendungen vor.

**Hinweise:**

1. Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Bebauung verschiedener Flurstücke (11, 12, 14/1, 113/1, 114/8) geschaffen werden. Die geplante Bebauung zieht sich von der Hauptstraße bis zur 2. Reihe von der Straße "Auf der Warthe". Damit wird eine neue Entwicklung im hinteren Bereich eingeleitet. Da sich in den östlich und westlich angrenzenden Bereichen Grünbereiche/Erholungsbereiche befinden, empfehlen wir, für den kompletten Bereich insbesondere den hinteren

5

**Stellungnahme: Wetteraukreis,  
vom: 12.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Zu 3: Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Es wird ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene in die Planunterlagen eingefügt und eine entsprechende Auflage in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

**Zu 4: Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Der in den Planunterlagen bereits enthaltene Hinweis zur Anbringung von Nisthilfen für Vögel wird um Fledermäuse ergänzt. Dieser Hinweis auf Maßnahmen zur Förderung der Tierwelt wird darüber hinaus Bestandteil des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

**Zu 5: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Aktuell liegen keine weiteren Anfragen zur Nachverdichtung in den restlichen rückwärtigen Bereich vor. Insofern wird derzeit kein Erfordernis für einen großen Angebotsbebauungsplan gesehen.

Grünbereich, zur Regelung der zukünftigen Bebauung einen Bebauungsplan (Angebotsplan) zu entwickeln.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartner/in:** Herr Holm Istas

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage** HDSchG

**Fachliche Stellungnahme:**

Das Plangebiet ist Teil einer Gesamtanlage (Ensemble) gemäß § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Arbeiten am äußeren Erscheinungsbild sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig.

Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum TÖB-Vorgang

Gegen das Vorhaben bestehen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

**Kommentar Einwendungen:**

Es bestehen erhebliche denkmalschutzrechtliche Bedenken!

Die geplante Bebauung befindet sich nach § 2 Abs. 3 HDSchG. innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Florstadt OT. Ober- Florstadt. Die vorhandene Bebauung ist entsprechend denkmalgeschützt als Bestandteil der Gesamtanlage von Ober-Florstadt.

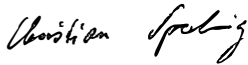
Vorrangige Zielsetzung im Denkmalschutz ist die Erhaltung historischer Gebäude und deren Substanz als wesentliche Grundanlage einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Verbunden mit der geplanten Neubebauung ist ein Abriss denkmalgeschützter Gebäude. Hierzu kann zum jetzigen Zeitpunkt eine Zustimmung seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde daher nicht in Aussicht gestellt werden.

**Nachrichtliche Übernahme:**

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme von Kulturdenkmälern in die Planung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Christian Sperling

**Stellungnahme: Wetteraukreis,**  
**vom: 12.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

6

**Zu 6: Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt.**

Das Gebäude Hausnummer 37 ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage (Ensemble) von Ober-Florstadt gem. § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Da dem Abriss des Gebäudes und er ursprünglich geplanten Neubebauung die Zustimmung verweigert wurde, wurde die Bebauungskonzeption so überarbeitet, dass das o.g. Gebäude mit seiner markanten giebelständigen Bauweise nun in seinem Bestand erhalten bleibt und nicht mehr Bestandteil der Bebauungskonzeption ist. Lediglich die rückwärtigen Grundstücksteile bleiben Bestandteil der Konzeption.

Im Zuge dieser strukturellen Änderung musste auch die Zufahrt in das Gelände nach Westen, auf das bislang unbebaute Flurstück 12, zwischen die Gebäude Hausnummer 33 und 37 verlagert werden.

Die Abgrenzung der Gesamtanlage ist in der Planzeichnung nachrichtlich enthalten. Ein Hinweis auf das denkmalschutzrechtliche Genehmigungserfordernis von baulichen Maßnahmen innerhalb der Gesamtanlage sowie deren Umgebung wird in die Planunterlagen eingefügt.

<b>Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.:</b>	
§ 3 (2) BauGB	vom 06.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022
§ 4a (3) BauGB	vom 06.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022

<b>Verfahrensübersicht</b>	<b>Anzahl</b>
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.11.2021	
Nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB beteiligte berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	29
<b>Eingegangene Stellungnahmen:</b>	
Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB (z.T. in Sammelstimmungen)	24
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	–
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	11
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	13

**Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen**

<b>Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB:</b>	<b>Stellungnahme:</b>
1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda	20.01.2022
2. Hessen Mobil, Gelnhausen	10.01.2022
3. HGON Wetteraukreis	06.12.2021
4. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE	11.01.2022
5. Regierungspräsidium Darmstadt – Grundwasserschutz, Wasserversorgung	11.01.2022
6. Regierungspräsidium Darmstadt – Abwasser, Gewässergüte	11.01.2022
7. Regierungspräsidium Darmstadt – Bodenschutz	11.01.2022
8. Regierungspräsidium Darmstadt – Abfallwirtschaft West	11.01.2022
9. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt/M.	28.12.2021
10. Wetteraukreis – Archäologische Denkmalpflege	13.01.2022
11. Wetteraukreis – Naturschutz u. Landschaftspflege	13.01.2022
12. Wetteraukreis – Bauordnung	13.01.2022
13. Wetteraukreis –Denkmalschutz	13.01.2022

<b>Privatpersonen im Verfahren nach § 3 (2) BauGB:</b>	<b>Stellungnahme:</b>
keine Stellungnahmen eingegangen	

**Zusammenfassung**

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

**Empfehlung**

Beschluss über die Abwägungen in der vorliegenden Form und Satzungsbeschluss. Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzung nach § 91 HBO.

Beschlussvorschläge:

**1. Abwägungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.

**2. Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 35“ in der vorliegenden Form, Stand: Mai 2022, gem. § 10 BauGB als Satzung.

**3. Beschluss über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus: Begründung (Stand: Mai 2022), Vorhaben- und Erschließungsplan, textliche Festsetzungen (Stand: Mai 2022) und Planteil (Stand: Mai 2022), werden gebilligt.

**Weitere Vorgehensweise:**

- Inkraftsetzen des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
- Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung
- Einstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans in das Internet

Von: Patrick-Fischer@telekom.de  
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE 35“  
Datum: 20. Januar 2022 um 08:50  
An: info@grosshausmann.de  
Kopie: Ursula.Ruppel@telekom.de

Sehr geehrter Herr Hausmann,  
zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilnahme treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten** schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §146 Abs. 2 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG):

Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität durch Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebietes über unser Web Portal einzugeben.  
Somit geht alles Prozesskonform mit allen Daten bei der Deutschen Telekom AG ein.

[www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden](http://www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden)

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

## Bauleitplanung der Stadt Florstadt

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt

– Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB –

#### Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021  
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

## Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda,  
vom: 20.01.2022

Änderungen/Bemerkungen

1

#### zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein neues Kapitel mit dem Titel „Hinweise für die Ausführungsebene“ erstellt und darin ein Hinweis zum Erfordernis einer frühzeitigen Abstimmung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH eingefügt.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

2

zu 2: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.  
In den Planunterlagen befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene.

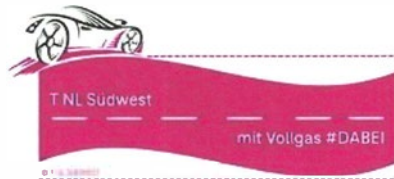
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Sobald Ihre Vergabeentscheidung getroffen ist bitten wir Sie, uns Ihren Auftragnehmer zu benennen, damit wir zwecks Vergabe unserer Leistungen an diesen herantreten können. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind, innerhalb deren wir unsere Anlagen mit einem Auftragnehmer unserer Wahl behinderungsfrei ausbauen können. Diese Bauzeitenfenster würden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.

Mit freundlichen Grüßen  
Patrick Fischer

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest  
Patrick Fischer  
Brettbund PT1 24  
Eigilstraße 2, 36043 Fulda  
E-Mail: [Neubauegebiete\\_PT1\\_24\\_Fulda@telekom.de](mailto:Neubauegebiete_PT1_24_Fulda@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

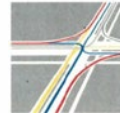


Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: [www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)

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

Von: Hartz, Ines <Ines.Hartz@telekom.de>  
Gesendet: Mittwoch, 1. Dezember 2021 11:09  
An: Ruppel, Ursula <Ursula.Ruppel@telekom.de>  
Cc: Groß & Hausmann GbR <info@grosshausmann.de>  
Betreff: WG: Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE 35“

Hallo Hechi



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1164, 63675 Schotten

Aktenzeichen 34 c 2 – BV 13.3 Zi – 21-026503

Bearbeiter/in Zimmerling, Thorsten

Telefon (06044) 609 135

Fax (06044) 609 215

E-Mail thorsten.zimmerling@mobil.hessen.de

Datum 10. Januar 2022

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt**

**- Bebauungsplan „Hauptstraße 35“**

**- Erneute Offenlegung gemäß § 4a (3) BauGB**

**- Ihr Schreiben vom 30.11.2021, Eingang:01.12.2021, Az.: Herr Hausmann**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stellungnahme für das betroffene Plangebiet wurde von Hessen Mobil bereits im Rahmen des damaligen Bebauungsplanes „Hauptstraße 37“ abgegeben. Diese Stellungnahme vom 19.03.2021, Az.: 34c2-2021-022344-BV13.3 behält auch weiterhin deren Gültigkeit und die Auflagen sind entsprechend einzuhalten bzw. zu berücksichtigen, da sich grundsätzlich nur der Titel des Bebauungsplanes in „Hauptstraße 35“ geändert hat.

Daher bestehen gegen die erneute Offenlegung des o.g. Bebauungsplanes keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Zu gegebener Zeit bitten wir um Übersendung einer Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des rechtskräftigen Bauleitplanes.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Thorsten Zimmerling  
(Dipl.-Ing.)

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Hessen Mobil, Gelnhausen,  
vom: 10.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme zum ersten Beteiligungsverfahren war bereits Gegenstand der Abwägung. Hierauf wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



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.

**Planungsbüro  
Groß & Hausmann  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)**

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 UmReG**

Absender dieses Schreibens:

Kurt Brauer  
Am Klingelfeld 27  
63667 Nidda  
HGON - Wetteraukreis

Nidda ,den 12.01.2022

Per E-Mail :info@grosshausmann.de

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom 06.12.2021

**Betr.: Florstadt / Ober-Florstadt**

**Hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“**

**Sehr geehrter Damen und Herren**

im Auftrag der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Grundsätzlich erheben sich keine Bedenken gegen eine Bebauung in diesem Bereich.

**Bei der weiteren Planung bitten wir folgenden Anregungen und Ergänzungen zu berücksichtigen:**

Planungsrechtliche Festsetzungen:

**\*Punkt 3.6 Niederschlagswasser**

Die in den „Festsetzungen“ vorgesehene Regelung beinhaltet nicht die in der „Begründung“ S.9 beschriebenen Feststellungen: „ Um die hydraulische Situation der Hauptstraße nicht zu verschlechtern, muss daher eine Regenrückhaltung betrieben werden. Dies soll in Form von Zisternen realisiert werden“ Ebenso äußert sich das Architekturbüro Wanek : ( letzter Satz im VE-Plan) : „Aus Erfahrung wird hier eine Regenrückhaltung bzw. Zisterne benötigt, da die versickerungsfähigen Flächen zu gering zur Grundstücksgesamtfläche ausfallen werden“. Hierzu ist zu ergänzen, dass ein **ausreichendes Rückhaltevolumen** zu berücksichtigen ist. Die Rückhaltung von Regenwasser schon das Grundwasser, wenn es z.B. für Toiletenspülungen und/oder Grünflächen genutzt wird

1

**\*Punkt 2.4 und 2.6 Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen**

Das „Schottergärtenverbot“ ist zu erweitern auf **Holzhackschnittel und Rindenmulch**, die oftmals mit Folienunterbau angelegt werden und auch ohne diese zu Verschlechterung der Bodenbeschaffenheit und des Bodenlebens führen. Die für das Schottergärtenverbot angeführten Gründe sind auch auf die neue Art der Einzäunungen und Gartengestaltung durch **Gabionen** auszuweiten.

2

\*Wir vermissen in den Textlichen Festsetzungen die in der Begründung S.12 und S. 18 ( 2. Absatz) angeführten **Maßnahmen zum Schutz und Förderung von Vogelarten und Tieren der**

3

## Bauleitplanung der Stadt Florstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

## Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Stellungnahme: HGON Wetteraukreis,  
vom: 06.12.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 1: Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.**

Die Anlage von Zisternen ist gem. Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich und vorgesehen. Über die Festsetzung zur Durchführungsverpflichtung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens gem. Vorhaben- und Erschließungsplan. Insofern ist eine ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

**zu 2: Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.**

Die Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten wird um den Ausschluss von Flächenversiegelungen durch Folien oder Vliese ergänzt. Durch diese Ergänzung wird die Plankonzeption nicht grundsätzlich berührt.

Ein Verbot zum Ausbringen von Holzschnittel oder Rindenmulch wird nicht berücksichtigt, da hierdurch keine flächenhafte Versiegelung erfolgt und eine Verschlechterung der Bodenbeschaffenheit nicht nachvollziehbar dargelegt wird.

Auch ein Verbot von Gabionen wird nicht berücksichtigt. Da diese, bei sachgemäßem Einsatz, Lebensraum für trockenheitsliebende Tier- und Pflanzenarten darstellen, erscheint ein Verbot nicht nachvollziehbar.

**zu 3: Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.**

ine Festsetzung von Nisthilfen ist mangels bodenrechtlicher Relevanz

*Siedlungsbereiche* generell, die laut Begründung S. 18 in den Textteil aufgenommen worden sein sollten.

Wir vermissen Maßnahmen zu Klimaschutz wie Kraft-Wärme-Kopplung, solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen um nur einige Möglichkeiten zu nennen. Wie und wann soll Klimaschutz in den Kommunen denn stattfinden, wenn nicht in eben in der Bebauung. Auch wenn es keine „gravierenden Auswirkungen“ oder einen „spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung“ haben wird ( siehe „Begründung“ S. 18 unten). Irgendwo muss mal angefangen werden – nicht nur drüber reden.

Mit freundl. Grüßen

i.A.  
( K. Brauer - HGON )

Zur Kenntnisnahme:  
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg  
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß  
Vertreter der Verbände im Wetteraukreis

4

**Stellungnahme: HGON Wetteraukreis,**  
**vom: 06.12.2021**

Änderungen/Bemerkungen

nicht möglich.

In den Planunterlagen befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene. Dieser Hinweis auf Maßnahmen zur Förderung der Tierwelt wird darüber hinaus Bestandteil des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

**zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Eine Festsetzung bestimmter Heizungsarten ist im vorliegenden Fall rechtliche nicht möglich. Auf eine Festsetzung zur Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde verzichtet, weil die anteilige Nutzung regenerativer Energien sowie die Anforderungen an die Wärmedämmung neu zu errichtender Gebäude über das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz - GEG) bereits umfassend geregelt wird. Ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Groß & Hausmann GbR  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

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 30.11.2021  
Datum 11.01.2022

Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt  
**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstr. 35“**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits am 19.02.2021 erfolgte eine Stellungnahme unseres Hauses bezüglich des Bebauungsplans „Hauptstr. 37“. Dieser umfasste sämtliche Flächen, die auch im Bebauungsplan „Hauptstr. 35“ vorhanden sind. Eine Änderung erfolgte lediglich hinsichtlich der Herausnahme des noch bestehenden Gebäudes Hauptstr. 37. Es wurden umfangreiche Auflagen erteilt, die im Bebauungsplan Hauptstr. 35 keinerlei Berücksichtigung fanden. Deshalb sei hiermit nochmals dargelegt:

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets **sind zahlreiche Siedlungsreste der Römerzeit** bekannt. 2020 und 2021 wurde das nur unweit entfernt liegende Grundstück „Hauptstr. 45“ archäologisch untersucht. Dort konnten zahlreiche Befunde des römerzeitlichen vicus des Kastells Ober-Florstadt dokumentiert werden. Der gesamte Bereich liegt in der **Pufferzone des UNESCO-Welterbes**. Das **UNESCO-Welterbe** steht nach § 3 Abs. 1 HDSchG unter dem besonderen Schutz des Landes Hessen. Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, 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.

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

Der Planung kann nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen in die textliche Festsetzung des Bebauungsplans aufgenommen und erfüllt werden:

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen-ARCHÄOLOGIE, vom: 11.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.**

Es wird folgender Hinweis für die Ausführungsebene in die Begründung sowie als textlicher Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten. Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 Hess. Denkmalschutzgesetz - HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Erforderlichkeit einer vorlaufenden archäologischen Untersuchung wird darüber hinaus als Auflage in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

1. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma eine bauvorgreifende Untersuchung im beplanten Gelände durchführen um diese Bodendenkmäler zu dokumentieren und Funde zu sichern. Werden bei diesen Untersuchungen Bodendenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 2 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Es wird dringend empfohlen sich frühzeitig vor Baubeginn mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung hessen-ARCHÄOLOGIE in Verbindung zu setzen.

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 Prizon M.A.  
Bezirksarchäologie



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der  
Stadt Florstadt  
Freiherr-vom-Stein-Straße 1  
61197 Florstadt

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/6-2021/2**  
 Dokument-Nr.: **2022/31323**  
 Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers  
 Zimmernummer: 3.017  
 Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283  
 E-Mail: [Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de](mailto:Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de)  
 Datum: 11. Januar 2022

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt, ST Ober-Florstadt  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 37“  
 Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB  
 Schreiben des Planungsbüros Groß & Hausmann vom 30. November 2021  
 Meine Stellungnahme vom 18. März 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** sowie aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** verweise ich auf meine Stellungnahme vom 18. März 2021.

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

**Grundwasser**

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

Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaustellende 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.

1

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmienhaus  
64283 Darmstadt

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



**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021  
 § 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 11.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

zu 1: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage von Ober-Florstadt.

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungsinfrastuktur sowie deren Kapazitäten im Hinblick auf das geplante Vorhaben wurde im Vorfeld vom Vorhabenträger geprüft und im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, beschrieben.

Demnach ist u.a. auch der Einbau von Zisternen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird sichergestellt, dass die Versicke-

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

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

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

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

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

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

## 2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.10.1984).

Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

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

## Abwasser, Gewässergüte

Gemäß Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan findet durch das Bauvorhaben eine Nachverdichtung statt, die dazu führt, dass mehr Fläche abflusswirksam wird als in SMUSI berücksichtigt wurde. Um die hydraulische Situation in der Hauptstraße nicht zu

Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 11.01.2022

Änderungen/Bemerkungen

rung sowie die Grundwasserneubildung im Plangebiet gewährleistet bleibt.

2

ZU 2: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet. In den Planunterlagen befinden sich bereits entsprechende Hinweise. Ein grundsätzlicher Konflikt zum geplanten Vorhaben besteht nicht.

3

ZU 3: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird beschrieben, dass der Einbau von Zisternen erforderlich und vorgesehen ist.

Über die Festsetzung zur „Durchführungsverpflichtung“ nach § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens gem. Vorhaben- und Erschließungsplan. Insofern ist eine Festsetzung der Zisternenpflicht im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die übrigen Hinweise werden im Zuge der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.

verschlechtern, muss daher eine Regenrückhaltung betrieben werden. Diese soll in Form von Zisternen realisiert werden.

Dies ist zu konkretisieren:

- Art der Zisternen, z. B. Retentionszisternen.
- Nutzung des Regenwassers.
- Nachweis der Einhaltung der SMUSI-Kriterien durch ausreichende Dimensionierung der Regenrückhaltungen mit Berechnungsnachweis der jeweiligen Volumina ( $V_{Zisterne}$  sowie  $V_{gesamt}$ ).

Hinweise:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

**Nachsorgender Bodenschutz**

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. **4**

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 Grundstück 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 wasser-gefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

**Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichenden Maße berücksichtigt.

**Abfallwirtschaft West**

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Aufgrund der geplanten Abrissmaßnahmen bitte ich folgende **Hinweise** aufzunehmen: **5**

Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 11.01.2022

Änderungen/Bemerkungen

**zu 4:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Florstadt liegen ebenfalls keine Hinweise oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder Altflächen im Plangebiet vor.

**zu 5:** Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Hinweise zu den Abrissmaßnahmen betreffen die nachfolgende Umsetzungsebene und werden in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ übernommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



1. Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite & Umwelt & Verbraucher & Abfall & Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.
2. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.
3. Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

Aus der Sicht der Dezernate **Oberflächengewässer** und **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)** bestehen keine Bedenken.

**Allgemein:**

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

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:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,**  
**vom: 11.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**6**

zu 6: **Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Groß & Hausmann Umweltplanung und  
Städtebau  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**Der Regionalvorstand**

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 30.11.2021  
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin: Frau Kraska  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1526  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Kraska@region-frankfurt.de

28. Dezember 2021

**Florstadt 5/21/Bp**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße 35" in Florstadt - Ober-Florstadt,**  
**Stellungnahme gem. § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 13a**

Sehr geehrte Damen und Herren,

um auf einem Grundstück innerhalb der Ortslage des Stadtteils Ober-Florstadt eine dichtere Bebauung für Wohnzwecke zu ermöglichen wird das o.g. Planverfahren durchgeführt. Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich, welcher lediglich ca. 0,2 ha umfasst, als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 ggf. angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*S. Kraska*

Sibylle Kraska  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 2577-0  
info@region-frankfurt.de  
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank  
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00  
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse  
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02  
BIC: HELADEF1822

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Regionalverband FrankfurtRheinMain,**  
**vom: 28.12.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**



**Der Kreisausschuss**  
Fachdienst Kreisentwicklung

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail Christian.Sperling  
@wetteraukreis.de

Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen 60332-21-TÖB  
Sprechzeiten

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

Datum 13.01.2022

<b>Az.:</b>	<b>60332-21-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Hauptstrasse 35" Florstadt, Sdttl. Ober-Florstadt -</b>
Gemarkung:	Ober-Florstadt
Flur:	1
Flurstück:	12/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FST 1.3.1 Verkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**

**Ansprechpartnerin: Frau Ratz**

1. Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken.

2. Anregungen

Keine weiteren Anregungen.

**FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

**Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Im direkten Umfeld des Plangebiets **sind zahlreiche Siedlungsreste der Römerzeit** bekannt. 2020 und 2021 wurde / wird das nur unweit entfernt liegende Grundstück

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)

**Adresse**  
Europaplatz  
61169 Friedberg

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC: HELADEF3FRI

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

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

USt-IdNr.: DE112591443

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Wetteraukreis,**  
**vom: 13.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

„Hauptstr. 45“ archäologisch untersucht. Dort konnten Befunde des römischen vicus des Kastells Ober-Florstadt dokumentiert werden. Der gesamte Bereich liegt in der **Pufferzone des UNESCO-Welterbes**. Die vorliegende Planung wird von der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises **abgelehnt**, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Zudem ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Der Planung kann **nur zugestimmt** werden, wenn folgende Auflagen in die Planrechtliche Festsetzung aufgenommen und erfüllt werden:

A

1. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten.  
Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Es wird dringend empfohlen sich frühzeitig vor Baubeginn mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE in Verbindung zu setzen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

**Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

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

**Ansprechpartnerin: Frau Anna Eva Heinrich**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Stellungnahme: Wetteraukreis,  
vom: 13.01.2022

Änderungen/Bemerkungen

#### zu A: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Es wird folgender Hinweis für die Ausführungsebene in die Begründung sowie als textlicher Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten. Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 Hess. Denkmalschutzgesetz - HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Erforderlichkeit einer vorlaufenden archäologischen Untersuchung wird darüber hinaus als Auflage in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

Gegen das oben genannte Verfahren bestehen keine Bedenken. Lediglich der Artenschutz beim Gebäudeabriss muss beachtet und durch eine ökologische Bauüberwachung kontrolliert werden.

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**  
**Ansprechpartner: Herr Thomas Buch**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

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

**FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Es liegen Einwendungen vor.

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

**Fachliche Stellungnahme:**

1. Mit der vorgelegten Einzelregelung für diesen kleinen Bereich zur Regelung einer Bebauung im Grünbereich zwischen der Hauptstraße und der Straße "Auf der Warthe" (hintere Bebauung) wird für den Gesamtbereich eine Entwicklung zur Nachverdichtung eingeleitet. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung wäre eine Ordnung des kompletten hinteren Bereiches einschließlich einer verkehrlichen Erschließung statt einer Einzellösung sinnvoller gewesen.
2. Im Plan sind zwei Bereiche (WA1, WA2) als allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung festgesetzt worden. Es fehlt allerdings eine Abgrenzung zwischen den beiden Bereichen, da sich eine Grundflächenzahl immer auf das jeweilige Baugrundstück bezieht.
3. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist Art der geplanten Nutzung konkret festzusetzen.
4. Mit der textlichen Festsetzung 2.1 wurde festgesetzt, dass stark reflektierende Materialien für Dachdeckungen wie z.B. hochglänzende glasierte Ziegel-Oberflächen zulässig sein sollen. Da der Bereich zumindest z.T. in einer denkmalgeschützten Gesamtanlage liegt, sind glasierte Ziegel nicht zulässig. Es ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen.
5. Wir weisen darauf hin, dass die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile z.B. Balkone nur auf 2/3 der Wandlänge zulässig sind.
6. Wir gehen davon aus, dass im Durchführungsvertrag die Durchführung der Sanierung des Gebäudes Hauptstraße Nr. 37 geregelt wurde. Im Vorabzug v. 21.10.21 ist das Gebäude Hauptstraße 37 mit aufgeführt.

**B**

**Stellungnahme: Wetteraukreis,**  
**vom: 13.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu B: Der Anregung wird gefolgt.**

Es wird ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene in die Planunterlagen eingefügt und eine entsprechende Auflage in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

**C**

**zu C: Die Hinweise/Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:**

1. Aktuell liegen keine weiteren Anfragen zur Nachverdichtung in den restlichen rückwärtigen Bereich vor. Insofern wird derzeit kein Erfordernis für einen großen Angebotsbebauungsplan gesehen.
2. Es wurden keine unterschiedlichen WA-Teilbereiche festgesetzt, sondern lediglich mit den Nrn. 1 + 2 die Baufelder gekennzeichnet für die unterschiedliche Höhenfestsetzungen vorgenommen wurden. Insofern beziehen sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf das gesamte allgemeine Wohngebiet.
3. Der Hinweis wird zurückgewiesen. Gem. § 12 Abs. 3a BauGB kann auch ein Baugebiet nach BauNVO (hier: „allgemeines Wohngebiet“ – WA, gem. § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Ergänzend dazu wurde geregelt, dass *im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*
4. Die Formulierung der Festsetzung beruhte auf einem redaktionellen Fehler. Unter Berücksichtigung der im Vorfeld der erneuten Offenlegung erfolgten intensiven Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wurde bereits die Erforderlichkeit von „nicht glänzenden“ Dacheindeckungen thematisiert. Insofern wird der betreffende Passus wie folgt korrigiert: *„Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. hochglänzend glasierte Ziegel Oberflächen unzulässig.“* Diese redaktionelle Korrektur entspricht dem Abstimmungsinhalt zwischen Stadt, Denkmalschutzbehörden und Vorhabenträger und löst daher keine weiteren Betroffenheiten aus.
5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6. Hauptstraße 37 ist nicht mehr Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

7. Wir weisen abschließend darauf hin, dass eine bauordnungsrechtliche Prüfung erst im Baugenehmigungsverfahren stattfindet (z.B. Prüfung Abstandsflächen, Aufschüttungen zu Nachbargrenzen...).

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartner: Herr Holm Istas**

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage HDSchG**

**Fachliche Stellungnahme:**

Das Plangebiet ist Teil einer Gesamtanlage (Ensemble) gemäß § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Arbeiten am äußeren Erscheinungsbild sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig.

Die Planung wurde überarbeitet. Das als Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage ausgenommene Fachwerkhaus Hauptstr. 37 wurde ausgeklammert, ist aber in den Unterlagen widersprüchlich aufgeführt.

**Nachrichtliche Übernahme:**

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme von Kulturdenkmälern in die Planung (§9 Abs. 6 BauGB)

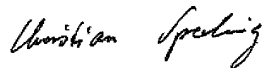
**Hinweise:**

Unter Pos. 2.1. ist die Verlegung glänzender Ziegel aufgeführt. Hierzu kann eine Zustimmung aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht in Aussicht gestellt werden. Im Bereich der DHH1 + DHH2 soll mit steilem Satteldach ein Scheunenähnlicher Charakter hergestellt werden.

Dazu zählen eine vertikal angebrachte Schalung und ein naturroter Dachziegel, nicht engobiert und nicht glasiert.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Christian Sperling

**Stellungnahme: Wetteraukreis,  
vom: 13.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**zu D: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

Die Aussagen in der Begründung zu Hausnummer 37 geben den aktuellen Sachverhalt wieder. Hier besteht kein Änderungsbedarf.

Die nachrichtliche Übernahme von Kulturdenkmälern in der Planzeichnung wird korrigiert.

**zu E: Die Anregung wird berücksichtigt.**

Die Formulierung der Festsetzung beruhte auf einem redaktionellen Fehler. Unter Berücksichtigung der im Vorfeld der erneuten Offenlegung erfolgten intensiven Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wurde bereits die Erforderlichkeit von „nicht glänzenden“ Dacheindeckungen thematisiert. Insofern wird der betreffende Passus wie folgt korrigiert: „Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. hochglänzend glasierte Ziegel Oberflächen unzulässig.“ Diese redaktionelle Korrektur entspricht dem Abstimmungsinhalt zwischen Stadt, Denkmalschutzbehörden und Vorhabenträger und löst daher keine weiteren Betroffenheiten aus.

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:**

§ 3 (2) BauGB	vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB	vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021
§ 4a (3) BauGB	vom 06.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022

**Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung**

<b>A: Abwägungsbeschluss</b> <b>B: Satzungsbeschluss</b> <b>C: Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>Änderungen/Bemerkungen</b>
<p><b>A:</b> Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.</p> <p><b>B:</b> Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 35“ in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung.</p> <p><b>C:</b> Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus: Begründung (Stand: Mai 2022), Vorhaben- und Erschließungsplan, textliche Festsetzungen (Stand: Mai 2022) und Planteil (Stand: Mai 2022), werden gebilligt.</p> <p><u>Weiteres Vorgehen:</u> <i>Der Magistrat wird beauftragt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft zu setzen.</i></p> <p>Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>	