

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthohläcker“**  
 Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB vom 01.08.2023 bis 08.09.2023 wurden folgenden Nachbarkommune, Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt:

1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Jahnstraße 54-64, 63150 Heusenstamm
3.	hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich / Ostflügel, 65203 Wiesbaden
4.	Hessen-Forst Forstamt Nidda, Auf der Platte 34, 63667 Nidda
5.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, Gutenbergstr. 2–4, 63571 Gelnhausen
6.	Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Strukturförderung und Umwelt, Europaplatz, 61169 Friedberg
7.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (Wasser), Hanauer Str. 9-13, 61169 Friedberg
8.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (Netz), Hanauer Str. 9-13, 61169 Friedberg
9.	Oberhessische Gasversorgung GmbH, Schulze-Delitsch-Str. 1, 61169 Friedberg
10.	Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Grüner Weg 3, 61169 Friedberg
11.	Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt
12.	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
13.	Regionalbauernverband, Wetterau-Frankfurt a.M. e.V., Homburger Str. 9, 61169 Friedberg
14.	Regionalverband FrankfurtRheinMain, Poststr. 16, 60329 Frankfurt a.M.
15.	ZOV-Verkehr, Hanauer Straße 15, 61169 Friedberg
16.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg
17.	BUND, Landesverband Hessen e.V., Geleitsstraße 14, 60599 Frankfurt am Main
18.	Deutscher Wanderverband, Kleine Rosenstraße 1-3, 34117 Kassel
19.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Lindenstraße 5, 61209 Echzell
20.	Landesjagdverband Hessen e.V., Postfach 16 05 / Am Römerkastell 9, 61216 Bad Nauheim
21.	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V., Friedenstr. 26, 35578 Wetzlar
22.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V., Rathausstr. 56, 65203 Wiesbaden
23.	Verband Hessischer Fischer e.V., Rheinstr. 36, 65185 Wiesbaden

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthohläcker“**  
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

24.	Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell, Lindenstraße 9, 61208 Echzell
25.	Gemeindevorstand der Gemeinde Florstadt, Freiherr - vom - Stein - Straße 1, 61197 Florstadt
26.	Gemeindevorstand der Gemeinde Glauburg, Bahnhofstraße 34, 63695 Glauburg
27.	Magistrat der Stadt Nidda, Schloßgasse 34, 63667 Nidda
28.	Magistrat der Stadt Ortenberg, Lauterbacher Straße 2, 63683 Ortenberg
29.	Magistrat der Stadt Reichelsheim, Zum Rathaus 1, 61203 Reichelsheim

**Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.**

Folgende Nachbarkommunen, Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen eingereicht:

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthohläcker“**  
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

**1. HessenForst**

Stellungnahme vom 28.07.2023

Im Rahmen der vorgelegten Planunterlagen zur Offenlage des Entwurfs habe ich keine weiteren Anregungen vorzubringen.  
Die Punkte aus meiner ersten Stellungnahme bleiben unverändert.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthohläcker“**  
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

**2. Polizeipräsidium Mittelhessen**

Stellungnahme vom 31.07.2023

Aus verkehrspolizeilicher Sicht gibt es keinerlei Einwände gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“ im Stadtteil Ober-Mockstadt.

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

Es wird aber auf die Park- /Stellplatzproblematik in der heutigen Zeit hingewiesen. Bei vielen Städten und Gemeinden bestehen noch alte Regelungen die weit überholt sind. Die Stellplatzgröße muss zwingend an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Bereits ein VW Golf 7 hat eine Breite von ca. 210 cm/ein SUV hat dann entsprechend mehr, so dass eine Mindestgröße von 250 cm x 500 cm als Minimalstandart anzusehen ist. Eine Stellplatzgröße ab 275 cm und einer Länge von 600 cm würde heutigen Ansprüchen eher gerecht werden. Die Verkehrsunfallzahlen, die sich im Zusammenhang mit dem Parken (Ein- und Aussteigen) ereignen, steigen jährlich an.

In Bezug auf mögliches Überschreiten von Verkehrslärmwerten wird darauf hingewiesen, dass hier bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände o. ä.) vorzunehmen und einzuplanen sind. Eine nachträgliche Reduzierung der Geschwindigkeit aufgrund erforderlichen Lärmschutzes wird aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Zustimmung finden. Sollte ein verkehrsberuhigter Bereich (oder 30er Zone usw.) angedacht bzw. eventuelle Fuß-/Radwege mit eingeplant werden, wären hier die aktuell gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben einzuhalten. Eine nachträgliche verkehrliche Regelung wegen baulicher Versäumnisse wird keine verkehrspolizeiliche Zustimmung erhalten.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Ranstadt (§ 3 Abs. 1 Nr.1) ist für Pkw eine Stellplatzgröße von 3 x 6 m (18 m<sup>2</sup>) festgesetzt, so dass die vorgebrachten Empfehlungen bereits berücksichtigt sind. Ein Festsetzungserfordernis für den Bebauungsplan besteht somit nicht.

Die Einhaltung der geltenden Lärmgrenzwerte ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Für den Bebauungsplan ergibt sich hier kein Regelungserfordernis.

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthohläcker“**  
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

<b>3. Reichelsheim</b> Stellungnahme vom 02.08.2023	
Der Magistrat der Stadt Reichelsheim hat zudem o.g. Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.	<b><u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u></b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthohläcker“**  
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

**4. Regionalverband**

Stellungnahme vom 03.08.2023

Im Rahmen des o. g. Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Wesentlichen zur Errichtung eines Feuerwehrhauses (Gemeinbedarfsfläche), eines Spielplatzes und eines Parkplatzes in Ortsrandlage von Ober-Mockstadt geschaffen werden. Die Darstellungen sollen auch im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ranstadt geändert werden.

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB führt der Regionalverband seit dem 01.08.23, auf Antrag der Gemeinde Ranstadt vom 29.09.22, die formelle Offenlage zur dazugehörigen „1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt im Bereich „Forsthohläcker“ durch den Regionalverband FrankfurtRhein-Main“ durch, die die planungsrechtliche Grundlage für den im Betreff genannten Bebauungsplan bildet (Entwicklungsgebot).

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren. Es handelt sich um eine gegenüber der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung inhaltlich aktualisierte und ergänzte Version.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse der Strategischen Umweltprüfung werden im Rahmen der Umweltprüfung auf BPlan-Ebene berücksichtigt.

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthohläcker“**  
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

**5. Amt für Bodenmanagement**

Stellungnahme vom 02.08.2023

Zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
  - Keine Einwendungen –
2. Fachliche Stellungnahme:
  - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
  - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
  - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
  - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthohläcker“**  
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

<b>6. Echzell</b> Stellungnahme vom 28.07.2023	
Gegen die im Betreff genannte Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. Die Belange der Gemeinde Echzell werden nicht berührt.	<b><u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u></b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthohläcker“**  
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

**7. Telekom**

Stellungnahme vom 15.08.2023

Am genannten Standort befinden sich genügend Cu-Reserven, die für eine Anbindung verwendet werden können. Bei Fragen zur Erschließung des Grundstücks wenden Sie sich bitte an den Bauherrenserservice unter der 0800-330 8844 oder per Mail an das zuständige APL-Ressort (apl-sw4@telekom.de).

Zudem plant der Wettbewerber „Yplay Germany GmbH“ den Glasfaserausbau in dem Ortsnetz.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung.

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthohläcker“**  
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

**8. Oberhessengas**

Stellungnahme vom 24.08.2023

Wir nehmen Bezug auf Ihre Email vom 28.07.2023 und teilen Ihnen mit, dass der vorgenannte Bebauungsplan nicht in unserem Netzgebiet liegt. Eine Stellungnahme ist deshalb nicht möglich.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**9. Naturschutzverbände**

Stellungnahme vom 29.08.2023

Seite 1

Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

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 die geplante Ausweisung des Bebauungsplanes für das Feuerwehrhaus, eines Spielplatzes, eines Parkplatzes und einer Freizeitfläche in diesem Bereich ergeben sich u. E. nach wie vor erhebliche Bedenken, weil wichtige Regelungen der Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Naturschutzgesetzes nicht berücksichtigt werden: In unsere Stellungnahme vom Januar 2023 betonten wir, dass Bau und Frequentierung dieser Einrichtungen

- \* gegen den Erhalt der Streuobstwiese (§ 30 BNatschG)
- \* das Gebot der Eingriffsminimierung (§ 15 (1) BNatschG) und
- \* artenschutzrechtliche Bestimmungen (§ 44 BNatschG) verstoßen.

Die überplante Fläche ist Teil der Streuobstbestände zwischen Ortsrand und Waldrand und wurde durch mangelnde Pflege und die zweifelhafte Nutzung als Pferdeweide und Bewegungsfläche für Pferde als schützenswertes Biotop stark in Mitleidenschaft gezogen, in seiner Grundstruktur ist der Bestand noch erhalten.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Ein Verstoß gegen § 30 BNatschG liegt nicht vor. Die betroffenen Streuobstflächen weisen einen sehr lückigen Bestand an Obstbäumen auf. Durch die geplante Maßnahme kommt es lediglich zu einem Entfall von max. 5 größeren Obstgehölzen, einem jüngeren Obstbaum, sowie einem bereits abgängigen Obstbaum. Alle weiteren Obstgehölze werden innerhalb des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt und die momentan stark lückigen Bestände im Rahmen der Ausgleichsplanung durch Ersatzpflanzungen sinnvoll ergänzt. Zudem erfolgt eine Neuanlage von Streuobst in unmittelbarer Nähe auf einer Fläche von 1.300 m². Somit können die Beeinträchtigungen im Sinne einer Ausnahme (§ 30 Abs. 3 BNatSchG) ausgeglichen werden. Die Erteilung der biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt.

Ein Verstoß gegen § 15 (1) BNatschG liegt ebenfalls nicht vor. Im Rahmen der Planung werden die erforderlichen Eingriffe soweit möglich vermieden, in dem die benötigten Flächen für die Feuerwehr und den Parkplatz auf die unbedingt erforderliche Mindestfläche beschränkt werden. Zudem werden zusätzliche Erhaltungsfestsetzungen getroffen (Erhaltung von Grünland und Bäumen).

**9. Naturschutzverbände**

Stellungnahme vom 29.08.2023

Seite 2

Bedacht werden müssen auch die Randstörungen die von den geplanten Vorhaben (Spielplatz Fläche für Freizeit und Erholung und der Parkplatz auf die angrenzenden Streuobstwiesen ausgehen.

Trotz des geplanten Anpflanzens von Hochstämmen wird sich auf der verbleibenden Fläche keine Streuobstwiese mehr entwickeln, hier sind zu viele Störfaktoren geplant. Bedenklich ist die Aufrechnung: ca. 1 ha Streuobstfläche werden mit 0,1 ha Neupflanzung „kompensiert“.

U.E. ist der unter Nr. 1 der planerischen Abwägungen genannte Bereich „Am Anger“ der eher geeignete Standort für die Feuerwehr.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt nicht vor.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Grauen Langohrs wurden berücksichtigt und eine entsprechende fachliche Stellungnahme eingeholt (Institut für Tierökologie und Naturbildung GmbH in Gonterskirchen, Hr. M. Dietz). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Art kommt. Für das Graue Langohr sowie für alle anderen betroffenen Tierarten wurden die erforderlichen Minimierungs-/ Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (Regelung der Beleuchtung, Ersatzpflanzung von Obstbäumen, Gehölzpflanzung, Blühstreifen etc.).

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die westlich liegenden Streuobstflächen sind nicht zu erwarten, da das Gebiet durch die Sportplatznutzung und das Bürgerhaus bereits vorbelastet ist, eine rund 25 m breite Pufferzone berücksichtigt wird von der Planung keine dauerhafte Störung ausgeht (nur während Einsatzfahrten und Belegung des Parkplatzes bei Veranstaltungen).

Zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, sind nicht vorhanden. Der Standort „Am Anger“ ist verkehrstechnisch nur mit hohem Aufwand realisierbar und auch aus sicherheitstechnischen Gründen nicht gut geeignet (Zufahrt würde einen Radweg kreuzen). Auch befinden sich in nur 250 m Entfernung Natura2000-Gebiete.

**10. Wetteraukreis**

Stellungnahme vom 30.08.2023

Seite 1

Nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene**

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

**FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

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

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Abteilung Baudenkmalsschutz/Baudenkmalpflege hat keine Stellungnahme eingereicht.

**10. Wetteraukreis**

Stellungnahme vom 30.08.2023

Seite 2

**FSt 2.3.6 Brandschutz**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Unter Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Umfang der Versorgung, insbesondere der Löschwasserversorgung, ausgeführt. Ergänzungen sind aus fachlicher Sicht nicht notwendig. Weiterhin wird auf die Stellungnahme vom Dezember 2022 verwiesen.

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Wegen des hohen Konfliktpotenzials haben wir weiterhin erhebliche Bedenken gegen den Standort. Zwar ist zu begrüßen, dass aufgrund der arten- und biotopschutzrechtlichen Bestandssituation umfangreiche Festsetzungen zur Konfliktminderung getroffen wurden. Um deren Umsetzung sicherzustellen, sollte eine Umweltfachliche Baubegleitung durchgeführt werden. Ergänzend regen wir an, einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Wetteraukreis zu schließen, in dem die Vermeidungsmaßnahmen und die Umsetzungszeitpunkte festgehalten werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Ranstadt ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans verpflichtet, die festgesetzten Maßnahmen für Naturschutz fachgerecht durchzuführen. Einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung hierzu bedarf es nicht. Eine umweltfachliche Baubegleitung ist inzwischen fachlicher Standard. Die gängigen DIN-Normen sind bei der Umsetzung ebenfalls zu berücksichtigen, einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es nicht.

**10. Wetteraukreis**

Stellungnahme vom 30.08.2023

Seite 3

Die geplanten „Blühstreifen“ sollten nicht mit dem üblichen Saatgut für landwirtschaftliche Blühbrachen eingesät werden, sondern ebenfalls aus regionalem Wildsaatgut (z. B. Saum-Mischung), die eine dauerhafte Anlage und höheren Nutzen für heimische Insekten gewährleisten.

Die Erteilung der biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung stellen wir unter den o.g. Rahmenbedingungen in Aussicht. Ergänzend werden wir darin festlegen, dass die Bepflanzung der externen Ausgleichsfläche parallel zur Umsetzung des Eingriffs zu erfolgen hat, um hier keine zeitliche Lücke entstehen zu lassen.

Rechtsgrundlage:

§§ 14-17, 30, 44 BNatSchG; § 25 HeNatG

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Eine verbal-argumentative Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ist zulässig, da die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung nach § 11 (3) BauGB; die KV ist nicht verbindlich anzuwenden. Die Tabelle in Kap. 2.3 des Umweltberichts führt auf der Eingriff-Seite offenbar nur die zusätzlichen Eingriffe auf. Insgesamt sind die Zahlen und die Flächensumme nicht mit Kap. 2.3 der Begründung kongruent, was die Nachvollziehbarkeit erschwert.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Festsetzung B.5.14 wird entsprechend konkretisiert.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Ausführungen im Umweltbericht werden überprüft und ggf. korrigiert.

**10. Wetteraukreis**

Stellungnahme vom 30.08.2023

Seite 4

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange grundsätzlich keine Bedenken unter Erfüllung folgender Auflage:

Entwässerung

Grundsätzlich begrüßen wir das Vorhaben, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Voraussetzung dafür ist jedoch die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Diese sollte zunächst mit einem Bodengutachten überprüft werden. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser ein Antrag bei der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz zu stellen ist.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

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

**FD 4.5 Bauordnung**

Keine Einwendungen.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

Keine Einwendungen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist durch § 55 WGH und § 37 HWG grundsätzlich geregelt. Die Versickerung ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen, einer Untersuchung bereits auf Bebauungsplanebene braucht es hierzu nicht.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.



**11. OVAG-Netz**

Stellungnahme vom 31.08.2023

Seite 1

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine 0,4 kV-Freileitung vorhanden. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter [planauskunftstrom@ovag-netz.de](mailto:planauskunftstrom@ovag-netz.de).

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Nach DIN VDE 0211/12.85 – Freileitungen bis 1000 V – muss bei blanken Leitern ein Abstand von 1,0 m, mindestens jedoch 0,2 m bei ausgeschwungenem Leiterseil zu Bäumen eingehalten werden. Bei isolierten Leitungen ist kein Abstand vorgeschrieben. Es ist jedoch darauf zu achten, dass eine mechanische Beschädigung der Isolierung – z.B. durch Abrieb – vermieden wird; hier wird von uns auch der Abstand von 1,0 m empfohlen. Da bei Abständen zu Wohngebäuden und sonstigen Bauwerken eine Fülle von Abständen und Bestimmungen einzuhalten sind, können diese nur nach Rücksprache mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1342 -, objektbezogen angegeben werden.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die 0,4 kV-Freileitung ist im Bebauungsplan bereits dargestellt.

Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung.

**11. OVAG-Netz**

Stellungnahme vom 31.08.2023

Seite 2

Wir bitten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda Tel. (0 60 43) 981 - 0 in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Gemeinde dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag. Eine Aussage, wie der Anschluss der Feuerwehr an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099 (1055 bei Einspeisung) – in Verbindung.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthohläcker“**  
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

**12. Kampfmittelräumdienst**

Stellungnahme vom 01.09.2023

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

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

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

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

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthohläcker“**  
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

**13. Hessen Mobil**

Stellungnahme vom 06.09.2023

Seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen über unsere Stellungnahme vom 01.02.2023, Az.: 34c2-22-031310-BV13.3Ho, die weiterhin ihre volle Gültigkeit behält, hinausgehend keine straßenrechtlich relevanten die Bundesstraße 275 betreffenden Einwände zum vorliegenden Bebauungsplan.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Bebauungsplan „Forsthöcker“**  
Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

<b>14. Stadt Florstadt</b> Stellungnahme vom 14.08.2023	
Die Stadt Florstadt hat zu dem vorgelegten Entwurf weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	<b><u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u></b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**15. Regierungspräsidium Darmstadt**

Stellungnahme vom 07.09.2023

Seite 1

Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Wesentlichen zur Errichtung eines Feuerwehrhauses (Gemeinbedarfsfläche), eines Spielplatzes und eines Parkplatzes in Ortsrandlage von Ober-Mockstadt geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1 ha.

**B. Stellungnahme**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

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

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Die vorgesehene Planung umfasst eine Fläche von ca. 1 ha, wovon nur 0,28 ha für den Feuerwehrneubau und den Parkplatz überbaut werden sollen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**15. Regierungspräsidium Darmstadt**

Stellungnahme vom 07.09.2023

Seite 2

Die übrigen Flächen sollen als Spielplatz, Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

**1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser**

Es bestehen keine Bedenken.

**2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer**

Es bestehen keine Bedenken.

Als Kompensationsmaßnahme soll das südöstlich des Friedhofes liegende Grundstück Flur 1, Flurstück 394, Gemarkung Ober-Mockstadt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herangezogen werden. Diese Maßnahmen werden von mir begrüßt.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**15. Regierungspräsidium Darmstadt**

Stellungnahme vom 07.09.2023

Seite 3

**3. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz**

a. 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 des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Ich weise darauf hin, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



**15. Regierungspräsidium Darmstadt**

Stellungnahme vom 07.09.2023

Seite 4

**3. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz**

Die Gemeinde Ranstadt ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich. Gemäß § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Sie als Gemeinde verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben Sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus> zur Verfügung. Nur so kann eine ausreichende Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Sofern Ihnen aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.a.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, sind diese in der Abwägung zu berücksichtigen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Überprüfung der Altlasten wurde zuletzt 2017 vorgenommen, eine Aktualisierung ist derzeit in Arbeit.

**15. Regierungspräsidium Darmstadt**

Stellungnahme vom 07.09.2023

Seite 5

**3. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz**

b. Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**4. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West**

Es bestehen keine Bedenken.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens der Übungsbetrieb der Feuerwehr genau betrachtet und beurteilt werden muss, da die Überschreitung der immissionsrichtwerte an den benachbarten Wohngebäuden nicht auszuschließen ist.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**15. Regierungspräsidium Darmstadt**

Stellungnahme vom 07.09.2023

Seite 6

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

**1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

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

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird im östlichen Teil von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, in der Anfang des 20. Jh. geringfügige Aufschlussarbeiten, u.a. in 8 Schächten, stattgefunden haben. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten gehen aus den hiesigen Unterlagen nicht hervor.

Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Textlichen Festsetzungen (Hinweis Nr. 8) enthalten.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**15. Regierungspräsidium Darmstadt**

Stellungnahme vom 07.09.2023

Seite 7

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

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

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAG-BNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

C. Hinweise

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

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Der Kampfmittelräumdienst wurde separat beteiligt.