

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gelnhausen



**DURCHSCHRIFT**

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

Aktenzeichen 34c4-19-012229-BE13.01.2

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Ranstadt  
Hauptstraße 15  
63691 Ranstadt

Bearbeiter/in Reina Köper  
Telefon 202  
Fax 171  
E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de

Datum 10. April 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt  
Ergänzungssatzung gemäß §34(4)Nr.3 BauGB "Die Niedergärten", in der Ge-  
markung Dauernheim**

**Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB und Offenlage  
gemäß §3(2)BauGB**

**Schreiben des Planungsbüros Vollhardt vom 07.03.2019, Az.: 18/397**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen zur vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt aus straßenrechtlicher Sicht, die Landesstraße 3187, die Kreisstraße 196 und die BABA45 betreffend keine planrelevanten Einwende.

Gegen die Straßenbaulasträger der übergeordneten Straßen (L3187, K196, BABA45) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten Sie, uns nach Inkraftsetzung eine Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*gezeichnet*

Reina Köper

<b>BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT</b>			
<b>Ergänzungssatzung „Die Niedergärten“ in der Gemarkung Dauernheim</b>			
Abwägung der während der Zeit vom 11.03.2019 - 12.04.2019, nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen			
STELLUNGNAHME: Hessen Mobil			Vom 10.04.2019
Abwägungsbeschluss des/der	Gvst	Ba	GV
Keine Bedenken.  Die Hinweise werden ohne planbeeinflussende Wirkung zur Kenntnis genommen. Die BAB liegt über 1 km vom Plangebiet entfernt, die L 3187 liegt ca. 200 m entfernt und die innerorts verlaufende K 196 liegt ca. 450 m entfernt  Beeinträchtigende Emissionen sind demnach nicht zu befürchten.			



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE

Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51  
35043 Marburg

IHRE REFERENZEN Herr Vollhardt  
ANSPRECHPARTNER PTI 34, PB3, Markus Swientek  
DURCHWAHL +49 6171- 88484828  
DATUM 07.05.2019  
BETREFF Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt „Niedergärten“

Sehr geehrte Damen und Herren,

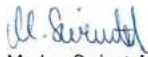
vielen Dank für die Information, Ihr Schreiben ist bei uns eingegangen.


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:

Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich.

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 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.  
  
Markus Swientek

i.A.  
  
Sarah Oymos

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT			
Ergänzungssatzung „Die Niedergärten“ in der Gemarkung Dauernheim			
Abwägung der während der Zeit vom 11.03.2019 - 12.04.2019, nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen			
STELLUNGNAHME: Deutsche Telekom	Vom 07.05.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Gvst	Ba	GV
Keine Bedenken. Den Hinweisen zur frühzeitigen Abstimmung der Erschließungsmaßnahmen, wird im Rahmen der weiterführenden Planungen nachgekommen.			



Industrie- und Handelskammer  
Gießen-Friedberg

Die Unternehmer-Mitmachorganisation

IHK Gießen-Friedberg | Postfach 10 04 55 | 61144 Friedberg

Planungsbüro Vollhardt  
Herrn Gerhard Vollhardt  
Am Vogelherd 51  
35043 Marburg

**Christian Thiel**  
Fachreferent  
Geschäftsbereich Standortpolitik

**Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom**  
18/397 \_ 10.04.2019  
**Ihr Ansprechpartner**  
Christian Thiel  
**E-Mail**  
christian.thiel@giessen-  
friedberg.ihk.de  
**Tel.**  
06031/609-2020  
**Fax**  
06031/609-52020

06.05.2019  
SP - CT

**Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt, Gemarkung Dauernheim  
Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB „Die Niedergärten“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Vollhardt,  
vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit.  
Es muss sichergestellt werden, dass durch die Umsetzung der bauleitplanerischen Maßnahmen zukünftig keine negativen Auswirkungen und betriebsbedingte Einschränkungen für die angrenzenden Unternehmen entstehen. Wir bitten Sie ansässige Unternehmen und Gewerbetreibende frühzeitig und hinreichend über die Planung und zeitliche Durchführung der Baumaßnahme zu informieren, um wirtschaftliche Einschränkungen im Zuge der Baumaßnahme für diese so gering wie möglich zu halten.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Thiel

<b>BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT</b>			
<b>Ergänzungssatzung „Die Niedergärten“ in der Gemarkung Dauernheim</b>			
Abwägung der während der Zeit vom 11.03.2019 - 12.04.2019, nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen			
STELLUNGNAHME: IHK Gießen-Friedberg	Vom 06.05.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Gvst	Ba	GV
<p>Den Hinweisen ist bereits Rechnung getragen. Das gesamte Siedlungsquartier beinhaltet bereits jetzt schon alle, innerhalb eines Mischgebietes, zulässigen Nutzungsarten, die von gewerblichen Einrichtungen über Lagerhaltung bis hin zum Wohnen gehen. Das noch unbebaute Plangebiet sieht die Ausweisung eines Mischgebietes vor und ist damit mit den angrenzenden Siedlungsnutzungen grundsätzlich vereinbar. Insofern entfaltet die Ergänzungssatzung keine Einschränkungen für die ansässigen Unternehmen oder die vorhandenen Wohnnutzungen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass keinerlei Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht wurden.</p>			



# Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51  
35043 Marburg

Der Kreisausschuss  
Fachdienst 4.1.  
Kreisentwicklung  
61169 Friedberg/Hessen, Homburger Straße 17  
http://www.wetteraukreis.de

Telefon: 06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail christian.sperling@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 107 b  
Anschrift Homburger Str. 17  
Aktenzeichen 60165-19-TÖB-  
Kassenzeichen  
Datum 09.05.2019

<b>Az.:</b>	<b>60165-19-TÖB-</b>
	<b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
<b>Vorhaben:</b>	<b>Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Die Niedergärten" in Ranstadt-Dauernheim -</b>
<b>Gemarkung:</b>	Dauernheim
<b>Flur:</b>	1
<b>Flurstück:</b>	423

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

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

**Ansprechpartner/in: Herr Märkus Goltz**

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

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

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

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

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

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

**Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich**

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

#### **Möglichkeiten der Überwindung:**

#### **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk -

## **BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT**

### **Ergänzungssatzung „Die Niedergärten“ in der Gemarkung Dauernheim**

Abwägung der während der Zeit vom 11.03.2019 - 12.04.2019, nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

STELLUNGNAHME: Kreisausschuss des Wetteraukreises	Seite 1	Vom 09.05.2019		
Abwägungsbeschluss des/der		Gvst	Ba	GV

Gesundheit- und Gefahrenabwehr/  
Kommunalhygiene :  
Keine Bedenken

Archäologische Denkmalpflege:  
Keine Bedenken

Brandschutz:  
Keine Bedenken.-  
Die Löschwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand sichergestellt.





# Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60165-19-TÖB-  
Datum: 09.05.2019  
Seite: 2

Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

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

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

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

### Hydranten:

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

### Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

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

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

### Sonstige Maßnahmen:

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

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

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

**Ansprechpartner: Frau Eva Langenberg**

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

Gegen die Ergänzungssatzung in der vorgelegten Form bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege grundsätzliche Bedenken.

Der Fachdienst Bauordnung stuft die Flächen als Außenbereich ein, dem schließen wir uns an.

STELLUNGNAHME: Kreisausschuss des Wetteraukreises Seite 2	Vom 09.05.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Gvst	Ba	GV
<p><u>Naturschutz und Landschaftspflege:</u> Die grundsätzlichen Bedenken werden zurückgewiesen. Der FD Bauordnung hat keine grundsätzlichen Bedenken, vielmehr enthält die Stellungnahme konstruktive Vorschläge zur Realisierung des Vorhabens. Die Satzung begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung unterliegen. Die vorliegende Satzung dient lediglich der Zulässigkeiterleichterung für bauliche Anlagen.</p> <p>Den Anregungen zur Eingriffsminimierung (s. Seite 3) wird weitestgehend entsprochen: Zu Pkt. 1: Statt einer mehrreihigen Hecke werden einzelne Obstbäume zur Pflanzung festgesetzt. Diese Art der Ortsrandgestaltung entspricht eher dem Landschaftsbild als eine Heckenanpflanzung.</p>			



## Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60165-19-TÖB-  
 Datum: 09.05.2019  
 Seite: 3

Dementsprechend ist eine Eingriffs – Ausgleichs – Bilanzierung zu erstellen und der durch die Ergänzungssatzung verursachte Eingriff auszugleichen. Der Ausgleich kann bei Bebauungsplänen grundsätzlich verbal – argumentativ erfolgen, muss also nicht im Anhalt an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) abgearbeitet werden.

Das wird aber im Regelfall so gemacht. Wenn der Ausgleich in diesem Fall anhand der KV ermittelt wird, so wird ausdrücklich auf die Berücksichtigung des regionalen Bodenwertanteils gemäß der KV in der Fassung vom 09.11.2018 hingewiesen. Auf S. 10 der Begründung wird die sehr hohe Bedeutung des Ertragspotentials des Bodens an dem Standort herausgearbeitet.

Sollte der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form beschlossen werden, sind zur Minimierung des aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege gegebenen Eingriffs zumindest folgende Punkte umzusetzen:

1. Es fehlt jegliche Ortsrandeingrünung, sowohl bei den Planzeichen als auch beim eigentlichen Satzungstext. Diese ist in einer mehrreihigen Hecke aus heimischen Sträuchern und Gehölzen zweiter Ordnung auszuführen.
2. Es fehlt eine Pflanzliste zu den Ausführungen in § 4 Grünordnung, der eine „standortgerechte Bepflanzung“ vorschreibt. Richtiger wäre der Begriff „heimische Sträucher und Bäume“. Andernfalls ist mit Hecken aus Thuja und Kirschlorbeer zu rechnen, was nicht im Sinne der Erhaltung der Artenvielfalt ist.
3. Der Sinn der Formulierung „Abgängige Obstbäume sind durch heimische hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.“ (§ 4 Grünordnung) erschließt sich nicht. Welche Obstbäume sollen abgehen, wenn von den vorhandenen fünf Obstbäumen im Gebiet vier beseitigt werden und es keinerlei Vorgaben zur Neupflanzung von heimischen hochstämmigen Obstbäumen gibt (s. der vorherige Punkt 3.)?
4. Ein vorhandener Birnbaum wird als zu erhalten festgesetzt. Soweit sich das aus dem Plan ableiten lässt, reicht das Baufenster aber so nah an den Birnbaum heran, dass fraglich ist, ob die Bebauung den Baum nicht so stark beeinträchtigen wird, dass er über kurz oder lang abgängig sein wird. Der Baum ist deshalb in der Bauphase entsprechend zu schützen und seine vorgesehene Erhaltung durch einen entsprechenden Abstand der Bebauung zu dem Birnbaum abzusichern.

### Hinweis

Die nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 3 des Umwelt – Rechtsbehelfsgesetzes anerkannten Naturschutzverbände schließen sich dieser Stellungnahme an.

### FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Gegen das Planvorhaben bestehen bei entwurfsgemäßer Umsetzung keine Bedenken.

### FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Ergänzungssatzung.

Anregung:

Wir regen an, die entstehende Restgrünlandfläche (Fl. 1, Flst. 422 (1 u. 422/2, bisherige Pferdeweide) mit dem gegenüberliegendem Grünlandstück (Fl. 1, Flst. 415 u. 416) in Zukunft gemeinsam zu bewirtschaften.

STELLUNGNAHME: Kreisausschuss des Wetteraukreises	Seite 3			Vom 08.04.2019
Abwägungsbeschluss des/der	Gvst	Ba	GV	
<p>Zu Pkt. 2:          Der Anregung wird entsprochen. Eine Pflanzliste ist nicht erforderlich. Der Begriff „heimische Sträucher und Bäume“ wird in die Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Zu Pkt. 3:          Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass auch neu gepflanzte Obstbäume, die nach einigen Jahren durchaus abgängig sein können, zu ersetzen sind.</p> <p>Zu Pkt. 4:          Der Abstand der Baugrenze zum Birnbaum wird etwas vergrößert, so dass keine Beeinträchtigung stattfindet.</p> <p><u>Wasser und Bodenschutz:</u>          Keine Bedenken.</p> <p><u>Agrarfachaufgaben:</u>          Keine Einwendungen          Die Grundstücke der Flur 1, Flst. 422/1, 422/2 sowie 415 und 416 sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Veränderungen der Bewirtschaftung vorgesehen.</p> <p><u>Bauordnung: (s. Seite 4)</u>          Bodenrechtliche Spannung hat das BVerwG in seiner Entscheidung vom 05.12.2013 - 4 C 5/12 - folgendermaßen beschrieben:</p>				



# Wetteraukreis

Aktenzeichen: 4.1-60165-19-TÖB-  
Datum: 09.05.2019  
Seite: 4

### FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

### Fachliche Stellungnahme:

1. Mit dieser Satzung sollen bisher zum Außenbereich gehörende Grundstücke in die bebaute Ortslage einbezogen werden. Art und Maß für die zulässigen baulichen Anlagen ergibt sich aus der umgebenden Bebauung nach § 34 BauGB. Es können zwar im Rahmen einer Satzung einzelne Festsetzungen getroffen werden, bodenrechtliche Spannungen sind aber zu vermeiden. Im Plan wurde eine Baufläche festgesetzt, die erheblich die Maße der überbauten Flächen der umgebenden Bebauung (Hauptnutzung) übersteigt. Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Fläche dürfte von der Borngasse aus maximal die Ausdehnung wie die Halle "Baudekoration" aufweisen, um sich in die umgebende Bebauung ohne Spannungen einzufügen. Die überbaubare Fläche ist daher zu reduzieren.
2. Weiterhin fehlt eine Vermaßung der überbaubaren Flächen.
3. Wir machen darauf aufmerksam, dass die zulässigen Lärmwerte für ein Mischgebiet einzuhalten sind. Bei der Lage zwischen gewerblichen Betrieben könnte das kritisch sein.

### FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

### FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Welf Kunold

Gegen die vorgesehene Ergänzungssatzung der Gemeinde Ranstadt werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Christian Sperling

STELLUNGNAHME: Kreisausschuss des Wetteraukreises Seite 4	Vom 09.05.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Gvst	Ba	GV
<p>"Bodenrechtlich beachtliche und bewältigungsbedürftige Spannungen sind dadurch gekennzeichnet, dass das Vorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet und das Bedürfnis hervorruft, die Voraussetzungen für seine Zulassung unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu schaffen (Urteil vom 16. 09. 2010 – BverwG). Städtebauliche Spannungen können nach Rechtsprechung nur dann auftreten, wenn das Vorhaben, unabhängig von seiner Nutzungsart, den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise überschreitet. Aufgrund der Größe des Areals und der damit einhergehenden Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten ist eine Verletzung der v. g. Kriterien jedoch nicht erkennbar.</p> <p>Um die Anregungen der BA aufzunehmen wird zum einen die Baugrenze geringfügig reduziert und vermasst und zum anderen wird festgesetzt, dass je Gebäude eine max. Grundfläche (GR) von max. 500 m<sup>2</sup> zulässig ist. Die gegenüberliegenden baulichen Anlagen sind flächenmäßig ähnlich bzw. größer (Lagerhalle 450 m<sup>2</sup>, GE-Betrieb über 1.000 m<sup>2</sup> Wohngebäude über 500 m<sup>2</sup>).</p> <p>Die Einhaltung der Lärmwerte dürfte unproblematisch sein, da bereits jetzt schon Gewerbe und Wohnbebauung unmittelbar aneinander grenzen und zu keinerlei Störungen führen.</p> <p><u>Denkmalschutz:</u> Keine Bedenken</p> <p><u>Besondere Schulträgeraufgaben:</u> Keine Bedenken</p>			



Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51

35043 Marburg

## Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Dr. Sabine Schade-Lindig
Durchwahl	(0611) 6906-176
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	Sabine.Schade-Lindig@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	18/397
Ihre Nachricht	10.04.2019
Datum	06.05.2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt**

**Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB mit der Bezeichnung „Die Niedergärten“ in der Gemarkung Dauernheim**

**Öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Entwurf der o. g. Ergänzungssatzung werden seitens der Denkmalfachbehörde 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 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



 Dr. Sabine Schade-Lindig  
Bezirksarchäologie / stellv. Abteilungsleiterin
**BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT****Ergänzungssatzung „Die Niedergärten“ in der Gemarkung Dauernheim**
 Abwägung der während der Zeit vom 11.03.2019 - 12.04.2019,  
nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

STELLUNGNAHME: Landesamt für Denkmalpflege

Vom 06.05.2019

Abwägungsbeschluss des/der

Gvst

Ba

GV

Keine Bedenken.



## Amt für Bodenmanagement Büdingen

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen



**Geschäftszeichen** (im Antwortschreiben bitte angeben)  
**22.2-BD-02-06-03-02-B-2019#050**

Bearbeiter Dominik Vogt  
Telefon 06042-9612 7358  
Fax 06042-9612 7111  
E-Mail [Dominik.Vogt@hvbg.hessen.de](mailto:Dominik.Vogt@hvbg.hessen.de)  
Ihr Zeichen 18/397  
Ihre Nachricht vom 10.04.2019  
Datum **30.04.2019**

Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51  
35043 Marburg

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Dauernheim, Ergänzungssatzung „Die Niedergärten“


Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Ergänzungssatzung 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.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Serba)

### BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT

#### Ergänzungssatzung „Die Niedergärten“ in der Gemarkung Dauernheim

Abwägung der während der Zeit vom 11.03.2019 - 12.04.2019,  
nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

STELLUNGNAHME: Amt für Bodenmanagement Vom 30.04.2019

Abwägungsbeschluss des/der Gvst Ba GV

Keine Bedenken.



Oberhessengas Netz GmbH | Postfach 10 07 28 | 61147 Friedberg

Planungsbüro Vollhardt  
Herrn Vollhardt  
Am Vogelherd 51  
35043 Marburg

Oberhessengas Netz GmbH  
Schulze-Delitzsch-Str. 1  
61169 Friedberg  
Ihr Ansprechpartner  
Paul Bohlen  
RM/Bo  
Telefon 06031 7277-73  
Telefax 06031 7277-79  
p.bohlen@oberhessengas-netz.de



Datum 15.04.2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt  
Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB mit der Bezeichnung  
„Die Niedergärten“ in der Gemarkung Dauernheim.  
Öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der  
Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Vollhardt,  
wir nehmen Bezug auf Ihre Email vom 13.04.2019 und teilen Ihnen mit, dass die vorgenannte  
Baumaßnahme nicht in unserem Netzgebiet liegt.  
Eine Stellungnahme ist deshalb nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen  
OBERHESSENGAS NETZ GMBH

Markus Summ

Paul Bohlen

<b>BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT</b>			
<b>Ergänzungssatzung „Die Niedergärten“ in der Gemarkung Dauernheim</b>			
Abwägung der während der Zeit vom 11.03.2019 - 12.04.2019, nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen			
STELLUNGNAHME: Oberhessen Gas	Vom 11.03.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Gvst	Ba	GV
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Netzgebietes.			

Regierungspräsidium Darmstadt

Durchschrift

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Ranstadt  
Hauptstraße 15  
63691 Ranstadt



Unser Zeichen: **Az. III31.2-61d 02/01- 50**  
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Dickel-Uebers  
Zimmernummer: C2.22.27  
Telefon: 06151/12-8924  
Fax: 06151/12-8914  
E-Mail: martina.dickel-uebers@rpd.hessen.de  
Datum: 15. April 2019

**Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt**  
**Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**  
**Mit der Bezeichnung „Die Niedergärten“ in der Gemarkung Dauernheim**  
**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Schreiben des Planungsbüros Vollhardt vom 7. März 2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgelegte Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

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

Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis.

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

**Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.
2. 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.

<b>BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT</b>			
<b>Ergänzungssatzung „Die Niedergärten“ in der Gemarkung Dauernheim</b>			
Abwägung der während der Zeit vom 11.03.2019 - 12.04.2019, nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen			
STELLUNGNAHME: Reg.-Präsid. Darmstadt Seite 1		Vom 16.04.2019	
Abwägungsbeschluss des/der	Gvst	Ba	GV
<p><u>Regionalplanung:</u> Keine Bedenken.</p> <p><u>Naturschutz:</u> Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung:</u> Zu Pkt. 1-2: Die Hinweise sind allgemeiner Art. Die Löschwasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand als gesichert gesehen werden, da für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebiete der Brandschutz bereits gesichert ist.</p>			

3. Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Weiterhin liegt das Plangebiet sowohl in der Quantitativen Schutzzone D als auch in der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ festgesetzt am 06.10.1992 (St.Anz. 45/92 S. 2836 v. 09.11.1992).

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

**Kommunales Abwasser**

Die Zuständigkeit liegt bei der Unteren Wasserbehörde.

**Nachsorgender Bodenschutz**

Der Bebauungsplanentwurf enthält keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG). Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplan unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

**Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden im ausreichenden Maße berücksichtigt.

Aus Sicht der Dezernate **Oberirdische Gewässer, Renaturierung** und **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)** bestehen gegen die vorgesehene Planung 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 Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.  
Martina Dickel-Uebers

STELLUNGNAHME: Reg.-Präsid. Darmstadt Seite 2	Vom 16.04.2019		
Abwägungsbeschluss des/der	Gvst	Ba	GV
<p>Zu Pkt. 3: Der in der Satzung bereits enthaltene Hinweis auf die Schutzzone wird aktualisiert.</p> <p><u>Abwasser:</u> Keine Einwendungen. Die UWB ist im Verfahren beteiligt worden und hat keine Bedenken zur Planung.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Keine Einwendungen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Keine Einwendungen.</p> <p><u>Allgemein:</u> Der Hinweis wird beachtet.</p>			