



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2020-8**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

hier: **Auslegungsbeschluss (Offenlage)**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-165 des Regionalvorstandes vom 15.08.2019  
Beschluss Nr. IV-162 der Verbandskammer vom 18.09.2019 zu DS IV-2019-37  
(Aufstellungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Gemeinde Wöllstadt, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.  
Nach § 3 Abs. 1 Satz 3, Nr. 2 BauGB wird von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 30.09.2019 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 40/19 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2019 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Wöllstadt hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen), Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften  
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr  
Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptverwaltung  
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang.- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz

Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband Nidda

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Avacon Netz GmbH  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Forstamt Nidda, Hessen-Forst  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Wetteraukreis  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
ovag Netz AG  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) In der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan wurden keine dem Vorhaben entgegenstehende Stellungnahmen abgegeben.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

**Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:**

Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes Frankfurt, 22.03.2019  
Landschaftsplanerisches Gutachten der Gemeinde Wöllstadt im Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, 06.04.2006  
Bebauungsplan NW 19 "Am Kalkofen" der Gemeinde Wöllstadt, OT Nieder-Wöllstadt  
Begründung und Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Stand 29.01.2019  
Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan NW 19, Büro Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"  
Beschluss

---

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Wetteraukreis  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

### **III. Erläuterung des Beschlusses**

Nach § 3 Abs. 1 Satz 3, Nr. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist und sich daraus für die beabsichtigte Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 keine entgegenstehenden Gesichtspunkte ergeben haben.

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

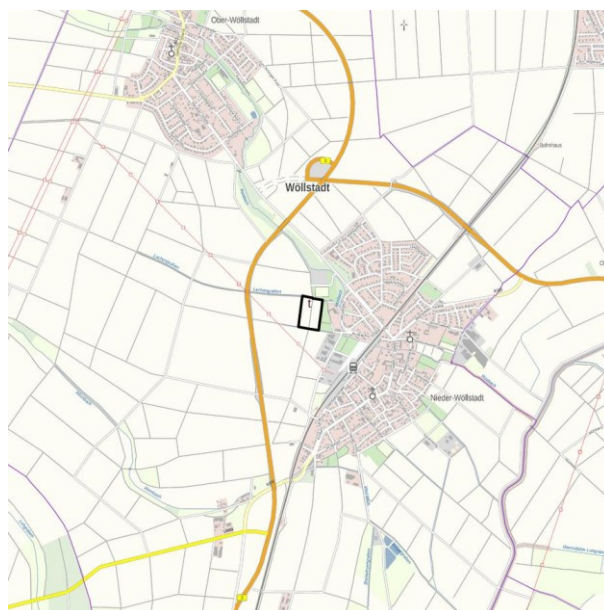
# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Gemeinde Wöllstadt Ortsteil Nieder-Wöllstadt Gebiet: Gewerbegebiet Am Kalkofen

### Offenlage

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

---

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	18.09.2019
Frühzeitige Beteiligung:	08.10.2019 bis 06.11.2019
Auslegungsbeschluss:	
Öffentliche Auslegung:	
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	



## Fakten im Überblick

**Anlass und Ziel der Änderung** Ausweisung einer neuen gewerbliche Baufläche im Ortsteil Nieder-Wöllstadt, um u.a. die Nachfrage ortsansässiger Betriebe nach Erweiterungsmöglichkeiten zu befriedigen. Lückenschluß zum bereits als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich westlich des S-Bahn-Haltes Nieder-Wöllstadt. Eigene Erschließung von Norden, um eine Verkehrsbelastung der umliegenden Wohngebiete zu vermeiden.

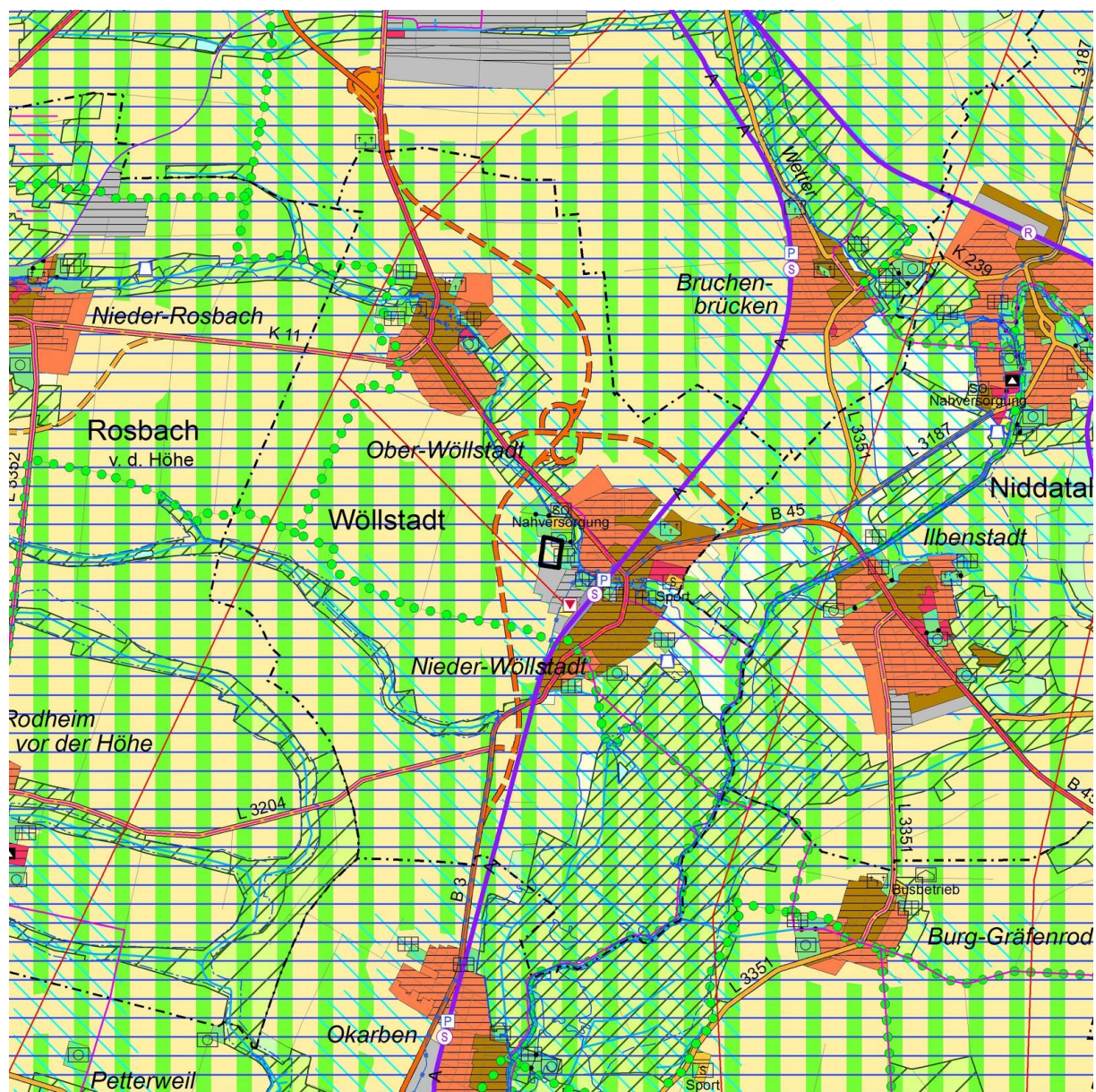
---

<b>Flächenausgleich</b>	Ausnahme
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 2,8 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	24.09.2018
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan NW 19 „Am Kalkofen“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Verkehr

---



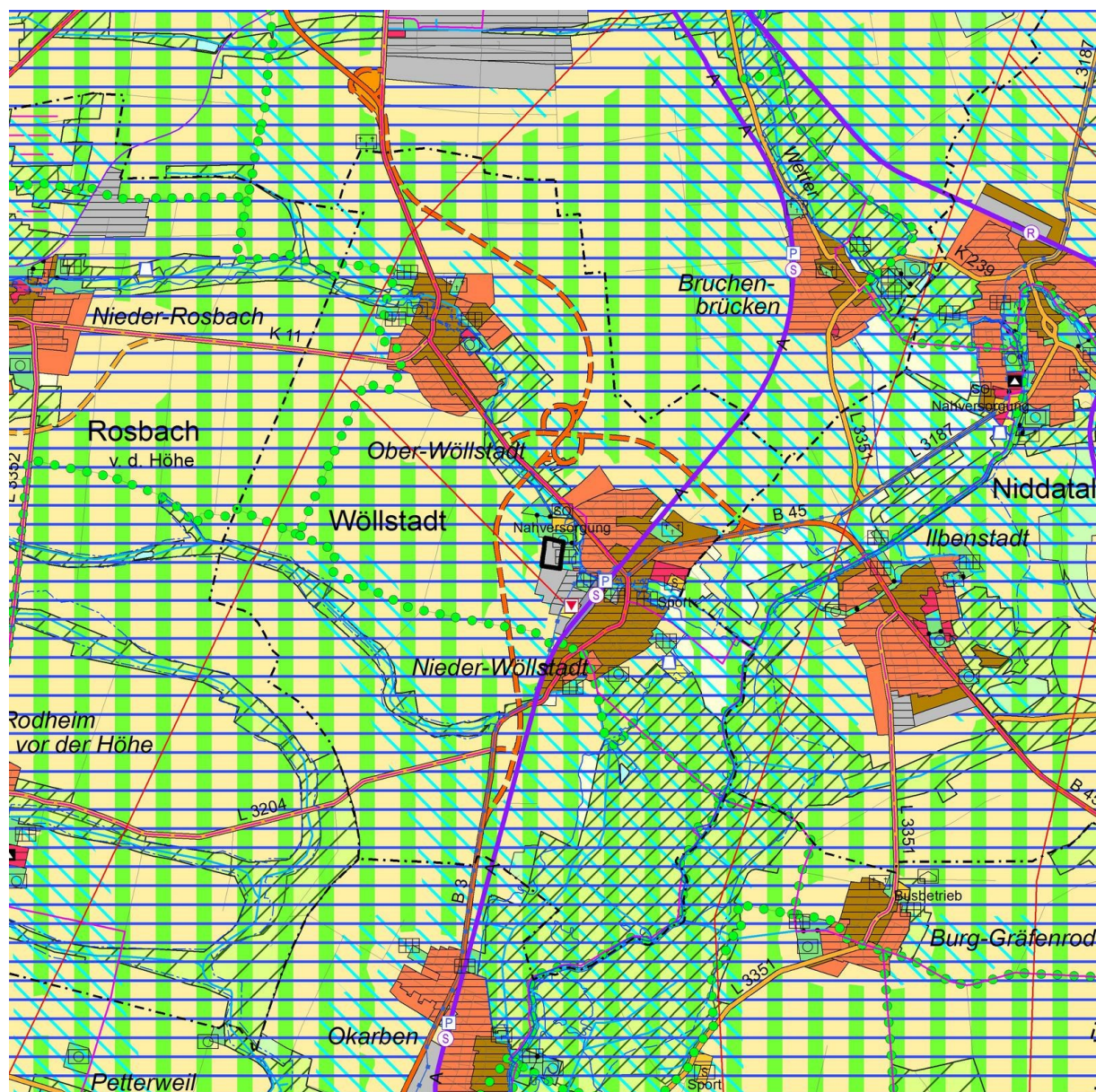
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

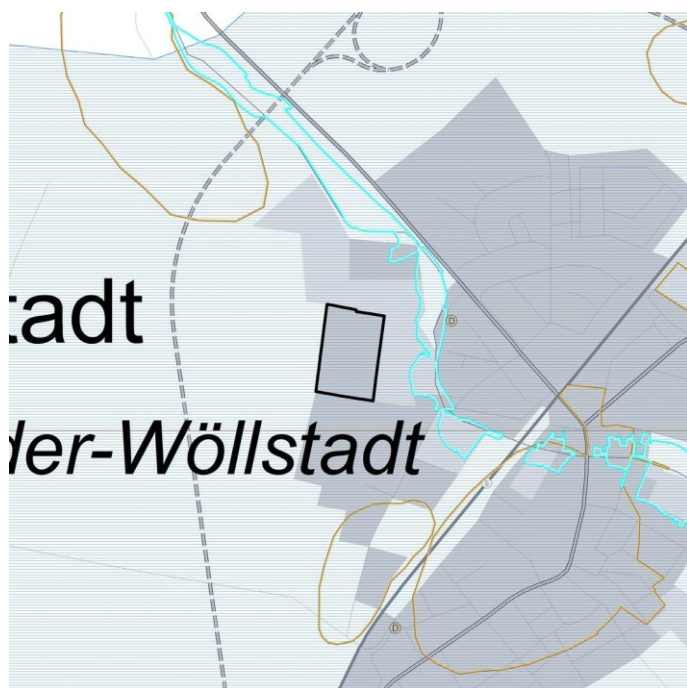



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (teilweise) (ca. 2,8 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)

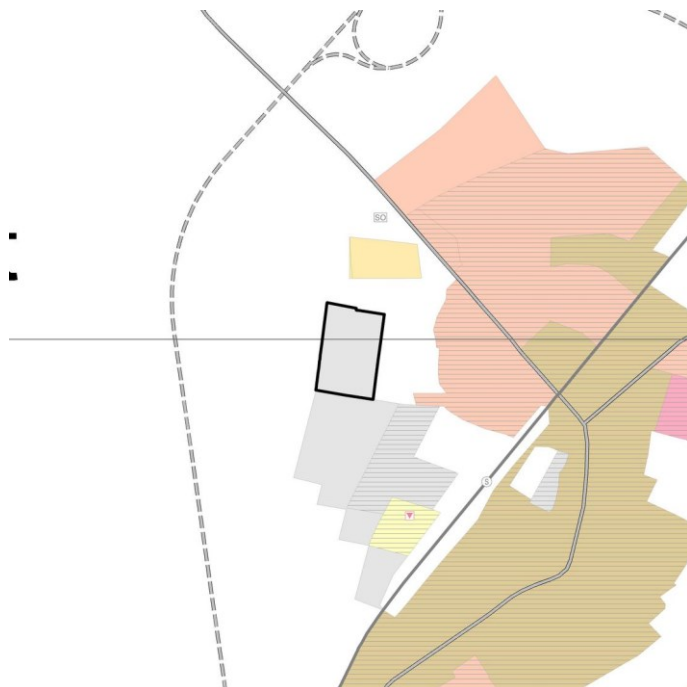
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Offenlage

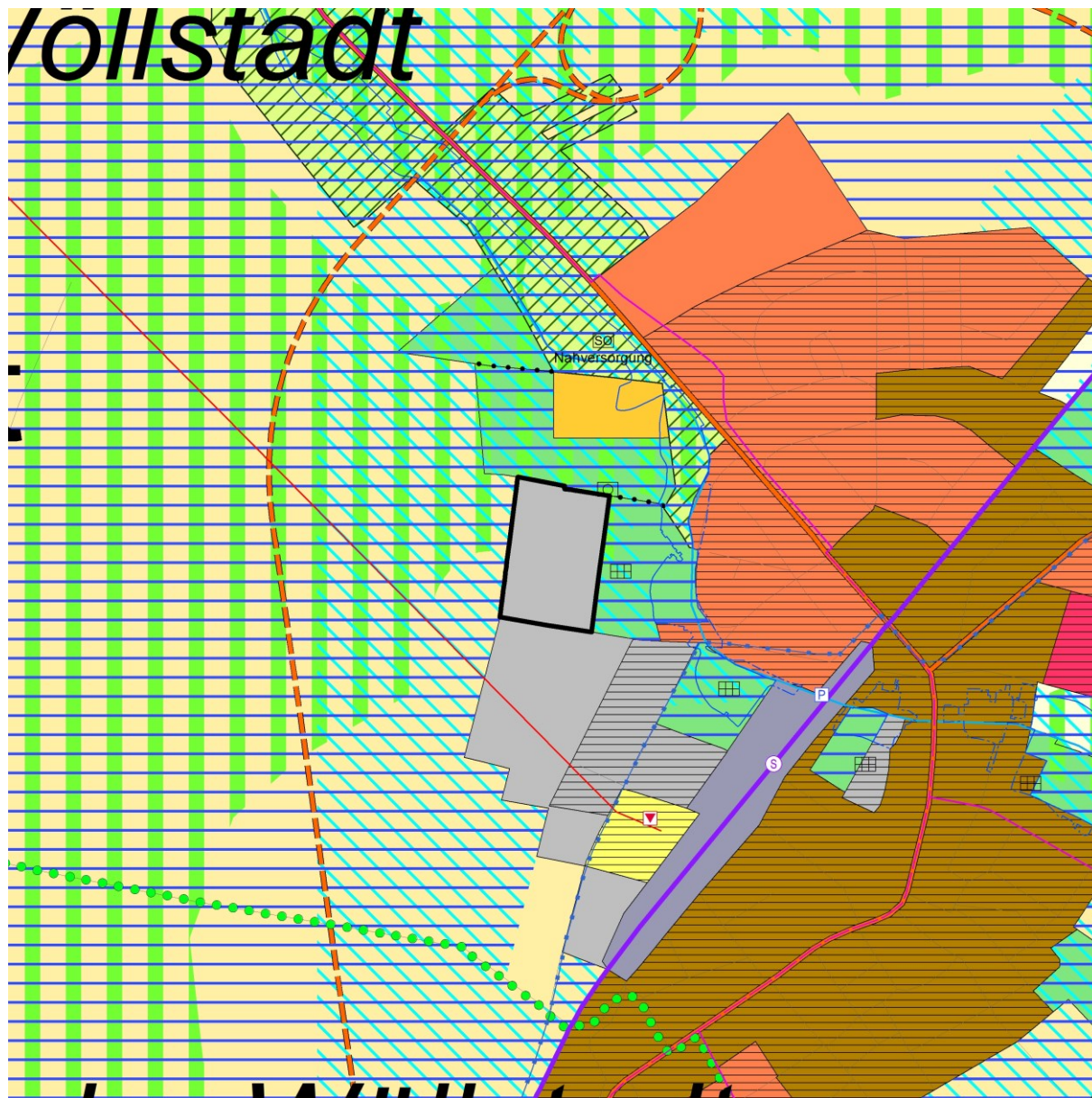
## Luftbild (Stand 2017)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------










### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)




	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropoIG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropoIG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### **A 2. Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Es liegt im Westen des Wöllstädter Ortsteiles Nieder-Wöllstadt und besteht aus überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Wiese) sowie einem gehölzbestandenen Gartengrundstück im Nordosten. Ein unbefestigter Feldweg durchzieht das Gebiet von Nord nach Süd.

Als nördliche Grenze verläuft der von Gehölzen begleitete Lachegraben, weiter nördlich folgen ein Sportplatz und der neu gebaute Nahversorger-Markt. Im Osten und Süden begrenzen Feldwege das Änderungsgebiet, an die sich weiter östlich Klein- bzw. Freizeitgärten, eine eingezäunte Obstbaumanlage und Wohnhäuser an der Ringstraße anschließen. Im Süden und Westen befinden sich Ackerflächen.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die Änderung wurde von der Gemeinde mit Schreiben vom 01.03.2019 gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.09.2018 beantragt.

Die Gemeinde Wöllstadt möchte gewerbliche Bauflächen entwickeln, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können.

Seit der Eröffnung der Ortsumfahrung hat Wöllstadt auch als Gewerbebestandort an Attraktivität gewonnen. Hinzu kommt, dass als Folge der Errichtung des Nahversorgermarktes am Sportplatz eine bisher nicht gegebene Möglichkeit der Anbindung des Gewerbegebietes an die Friedberger Straße und weiter an die Bundesstraße 3 entstanden ist. Hier kann der Ziel- und Quellverkehr entlanggeführt werden ohne schutzwürdige Wohngebiete zu beanspruchen. Diese Straßenverbindung ließe sich zwar aus der übergeordneten Planung entwickeln, wäre aber unwirtschaftlich, da sie auf ca. 300 m Länge anbaufrei verlaufen würde.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:



"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (teilweise) (ca. 2,8 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

##### Vorranggebiet für Landwirtschaft

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

##### Vorranggebiet Regionaler Grünzug

In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Den Belangen der Landwirtschaft einschließlich des Erwerbsgartenbaus sowie der Forstwirtschaft soll Rechnung getragen werden.

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

##### Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

##### Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet weicht zwar von dieser Zielsetzung ab, liegt aber mit einer Größe von ca. 2,8 ha unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt an die Friedberger Straße, über die der Ziel- und Quellverkehr direkt auf die Ortsumfahrung Wöllstadt geführt werden kann. Durch

die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die neue Umfahrung wurden die unzureichenden Verkehrsverhältnisse in den Ortsdurchfahrten von Ober-/Nieder-Wöllstadt nachhaltig verbessert. Es ist davon auszugehen, dass der aus dem Änderungsgebiet zu erwartende Neuverkehr über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann. Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren sind das Erschließungskonzept und die verkehrlichen Auswirkungen darzulegen. Ergänzende Aussagen daraus erfolgen im weiteren RegFNP-Änderungsverfahren.

Das Änderungsgebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes Nieder-Wöllstadt Bahnhof der S-Bahn-Linie S6 (Friedberg (Hessen) – Bad Vilbel – Frankfurt Hbf. – Frankfurt Südbahnhof). Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mit den Buslinien Bus-FB 70 und 71 über die Haltestelle Weingärten, die in rd. 400 m Entfernung fußläufig erreichbar ist.

Im RPS/RegFNP 2010 ist entlang der Friedberger Straße eine „Überörtliche Fahrradroute“ dargestellt.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Nieder-Wöllstadt am Rand der Aue des Gänsbaches / Rosbaches. Das Gebiet wird derzeit bis auf eine im Nordosten gelegene gehölzbestandene Gartenparzelle ackerbaulich bzw. als Grünland genutzt.

Im landschaftsplanerischen Gutachten der Gemeinde Wöllstadt ist das Änderungsgebiet überwiegend als „Flächen für die Landbewirtschaftung (Acker)“ dargestellt. Ein Streifen entlang des Gewässers Lachengraben (Kennung 24852\_2 lt. gewässerkundlichem Flächenverzeichnis) im Norden des Änderungsgebietes ist als "Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz dargestellt. Einen kleinen Teilbereich dieser Fläche nimmt dabei ein "Kleingarten, Grabeland" ein. Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Gebietes verlaufen jeweils Fließgewässer mit den zugehörigen "Uferbereichen außerhalb der Ortslagen nach § 12 (1) und (2) HWG". An der Südgrenze befindet sich im Uferbereich noch eine Kennzeichnung für eine "linienhafte Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme, Vorschläge des Planungsträgers und Übernahme aus Planentwürfen".

Für Uferbereiche (hier: Lachengraben) setzt das Hessische Wassergesetz (HWG) in § 12 auch weiterhin einen Gewässerrandstreifen fest. Im Außenbereich beträgt dessen Breite 10 Meter.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

## **A 7. Planerische Abwägung**

Die Gemeinde Wöllstadt möchte gewerbliche Bauflächen entwickeln, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können. Mit der Eröffnung der Ortsumgehung und dem Bau des Nahversorgers am Sportplatz wurde die Möglichkeit geschaffen, die gewerblichen Bauflächen zu erschließen und eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete zu vermeiden.

Im Änderungsbereich befindet sich der Bebauungsplan „NW 19 – Am Kalkofen“ im Verfahren. Städtebauliche Konzeption und planerische Ziele sowie Zwecke des vorliegenden Änderungsverfahrens und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans stehen im Einklang. Eine sachgerechte Prüfung der Umweltbelange im Änderungsbereich erfordert in diesem Fall Bezüge zu konkretisierenden Planaussagen in der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Prüfung der Umweltbelange erfolgt daher in weiten Teilen durch die Gemeinde Wöllstadt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde

geprüft, ob Alternativen für den gewählten Standort bestehen. Da in Wöllstadt keine Gewerbebrachen oder Konversionsflächen verfügbar sind, und das Plangebiet in direkter Verbindung mit den weiter südlich gelegenen Flächen steht, ist dieser Standort für eine Erweiterung des Angebotes der Gemeinde Wöllstadt an geplanten gewerblichen Bauflächen geeignet. Durch die Planung gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verbreiteten Prozesses. Im Zusammenhang damit ist ein Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch eine Zunahme der Flächen-Produktivität festzustellen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten gewerblichen Entwicklung in Kauf genommen.

Die für das Wasserschutzgebiet „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“ geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung sind bei der Umsetzung des Planvorhabens einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch die Planung gehen klimawirksame Flächen verloren, wodurch es zu geringfügigen Veränderungen des Kleinklimas kommt. Diese sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Frischluftversorgung von Nieder-Wöllstadt jedoch nicht relevant. Durch die gute Einsehbarkeit und Dimension des Vorhabens ist mit einer Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Die durch die Planung zu erwartenden sehr erheblichen Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Fläche, Grundwasser, Kleinklima, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung (siehe Punkt B 2.3) weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

### **Flächenausgleich:**

Von einem Flächenausgleich gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich wird in diesem Fall aus besonderen städtebaulichen Gründen abgesehen. Die Gemeinde Wöllstadt hat mit Antrag vom 05.04.2019 nach einem Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2019 drei mögliche Rücknahmeflächen für im RPS/RegFNP 2010 dargestellte gewerbliche Bauflächen, geplant angeboten. Damit würde der Flächenausgleich bis auf eine Restfläche von 0,65 ha weitgehend erfüllt. Die Gemeinde hat für diese Restdifferenz auch das Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich ausgefüllt und weist nach, dass keine weiteren Rückgabepotenziale für 0,65 ha bestehen. Im Rahmen der Vorabstimmung für die Neuauflage des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen ist absehbar, dass diese Flächen erneut für die weitere Siedlungs- und Gewerbeentwicklung der Gemeinde angemeldet werden, weshalb hier von einer pro forma Anwendung der Flächenausgleichsrichtlinie abgesehen wird.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

Die Gemeinde Wöllstadt möchte gewerbliche Bauflächen entwickeln, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können.

Seit der Eröffnung der Ortsumfahrung hat Wöllstadt auch als Gewerbeort an Attraktivität gewonnen. Hinzu kommt, dass als Folge der Errichtung des Nahversorgermarktes am Sportplatz eine bisher nicht gegebene Möglichkeit der Anbindung des Gewerbegebietes an die Friedberger Straße und weiter an die Bundesstraße 3 entstanden ist. Hier kann der Ziel- und Quellverkehr entlanggeführt werden ohne schutzwürdige Wohngebiete zu beanspruchen. Diese Straßenverbindung ließe sich zwar aus der übergeordneten Planung entwickeln, wäre aber unwirtschaftlich, da sie auf ca. 300 m Länge anbaufrei verlaufen würde. Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorranggebiet Regionaler Grünzug (teilweise) (ca. 2,8 ha) in "gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.  
(§ 1 BBodSchG)

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

### **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss III-2015-26 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage innerhalb der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088),  
Verordnung vom 07.02.1929

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Fläche besteht fast vollständig aus naturnahen unversiegelten Böden (Versiegelungsgrad unter 10%)
- Bodenart Humusparabraunerden aus mächtigem Löss im westlichen Teil der Fläche, Kolluvisole aus lössbürtigen Abschwemm Massen entlang der Bachauen im nördlichen und östlichen Teil
- sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50)
- Standort mit hohem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes Nitratfiltervermögen, z.B. Lössböden)
- Ackerzahlen zwischen 70 und 80
- Böden mit hoher Erosionsgefährdung bei potenzieller Ackernutzung
- hinsichtlich Baugrundeignung als hinreichend tragfähiger Boden eingeschätzt
- sehr geringe bis geringe Hangrutschungsgefährdung
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

#### Wasser

- am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft das Fließgewässer Lachengraben
- Lage im Wasserschutzgebiet (Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks, Verordnung vom 07.02.1929)
- überwiegend sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, nur im Auenbereich (nördlicher Teil des Plangebietes) hohe Verschmutzungsempfindlichkeit (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)

#### Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)
- hohe Wärmebelastung > 22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- keine Schutzgebiete vorhanden
- potenziell wertvolle Biotop (Gehölzbestände im Gartengrundstück und entlang des Lachengrabens)
- Hinweise auf folgende geschützte Artenvorkommen: potenzielles Feldhamsterhabitat, Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population

#### Offenlage

---

- potenziell geeignete Habitats für Vorkommen europäischer Vogelarten (gebüschbrütende Vögel in den angrenzenden uferbegleitenden Gehölzen sowie Offenlandarten wie z.B. Feldlerche in den Ackerflächen)
- mögliches Vorkommen von Käfern, Libellen, Schmetterlingen sowie Reptilien und Kleinsäugetieren
- Aktuelle faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Im parallelen Bebauungsplanverfahren wird eine Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages empfohlen. Anhand der Ergebnisse werden die diesbezüglichen Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt.

#### Landschaft

- Landschaftsraum Wetterau
- Lage in einem bedeutenden unzerschnittenen Raum (unzerschnitten durch Bebauung und klassifizierte Straßen gem. RegFNP;  $\geq 6$  km<sup>2</sup> im Ballungsraum und  $\geq 9$  km<sup>2</sup> im Ordnungs- und ländlichen Raum)
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Naherholung und der privaten Nutzung des wohnungsfernen Gartens
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an attraktiven Freiflächen

#### Mensch und seine Gesundheit

- Lage im Bereich elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung  $\geq 110$  KV

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld liegen nicht vor
- Stromleitung (20 kV) überquert das Plangebiet von Süden kommend entlang des Feldweges und zweigt ungefähr auf der Hälfte der Strecke nach Nordwesten ab

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung der Planfläche.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Das Vorhaben hat eine hohe kumulative Gesamtwirkung auf die Umwelt, da mehr als sechs Umweltbelange gleichzeitig erheblich beeinträchtigt werden. Es weist 7 gleichzeitig großflächig betroffene Umwelthemen auf. (Konflikt-Index  $\geq 6,0$ ).

Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren getroffen werden.

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grün- und Freiflächengestaltung folgende sehr erhebliche Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung

- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand konkreter Festsetzungen und ggfs. eines Bodengutachtens getroffen werden

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG und BauGB dar.

- Zu dem Lachegraben wird gemäß Bebauungsplan ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- mögliche Grundwasserverschmutzung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, WHG und BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Nieder-Wöllstadt nicht relevant sind

- Die Realisierung der geplanten Bebauung wird sich gemäß der Aussagen im Bebauungsplan nur lokal auf die örtliche Klimasituation auswirken, weil die Planfläche keine besondere Funktion zur Weiterleitung von Kalt- oder Frischluft besitzt

- Gemäß der Aussagen im Bebauungsplan sind durch die Bebauung voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zu erwarten und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu befürchten

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

- Verlust von Biotopen - insbesondere Gehölzbestände - sowie Offenland-Lebensräumen für dort vorkommende Arten, wovon evtl. auch streng geschützte Arten betroffen sein könnten, z.B. Feldlerche

- mögliche Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, z.B. Feldlerche

- mögliche Funktionsbeeinträchtigung für naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, z.B. Feldhamster

- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BNatSchG dar.

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

- Störung der aktuell bestehenden Blickbeziehungen zwischen der offenen Landschaft und dem Ortsrand von Nieder-Wöllstadt durch bis zu 16 m hohe Gebäude

- Verlust von Teilen eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes

- Zerschneidung sowie Emissionsbelastung des für die Erholung genutzten Freiraums

- Erhöhung der Belastung des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm

- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt überwiegend für die Naherholung erhalten.

- Eine mögliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Bebauungsplan nicht zu erwarten, da die Verkehrserschließung nicht durch die bestehenden Wohngebiete abgewickelt wird

- Belastung der Nutzer durch elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung >= 110 KV südlich des Plangebietes



Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und des BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Regelungen zur Eingriffskompensation für die im Vollzug des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Somit können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. Minimierung der Erschließungsflächen)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren

- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße ist die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Errichtung ausreichender Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Vom Gewässer "Lachegraben" ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachau und des Ufergehölzsaums zu erwarten sind.
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.

- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Aufwertung des Lachengrabens durch Anpflanzung von Schwarzerlen
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- ggfs. Festsetzungen für CEF-Maßnahmen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- ggfs. ökologische Baubegleitung
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- farbliche Gestaltung der Gebäude
- Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wird im Bebauungsplan auf das Erfordernis hingewiesen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Einhaltung von entsprechenden Schutzabständen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (Hochspannungsleitung).

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Wöllstadt verfügt in keinem der beiden Ortsteile über Flächenreserven, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen. Gewerbebrachen oder militärische Konversionsflächen sind nicht vorhanden.

In Verbindung mit der Entwicklung der weiter südlich gelegenen geplanten gewerblichen Bauflächen ist die Erweiterung um die im Plangebiet liegenden Flächen eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung, um weitere Gewerbeflächen für interessierte Betriebe in Wöllstadt zur Verfügung zu stellen.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um

eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorlie-

genden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Gemeinde Wöllstadt möchte gewerbliche Bauflächen entwickeln, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können.

Mit der Eröffnung der Ortsumgehung und dem Bau des Nahversorgers am Sportplatz wurde die Möglichkeit geschaffen, die gewerblichen Bauflächen ohne Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebiete zu erschließen.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind sehr erhebliche Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ggfs. CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 5 verwendet.

## Verwendete Unterlagen

- [1] Bebauungsplan NW 19 "Am Kalkofen" der Gemeinde Wöllstadt, OT Nieder-Wöllstadt  
Begründung und Umweltbericht  
Planungsbüro Holger Fischer, Linden  
Stand 29.01.2019
- [2] Landschaftsplanerisches Gutachten der Gemeinde Wöllstadt im Planungsverband  
Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main  
06.04.2006
- [3] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes  
FrankfurtRheinMain  
abgerufen am 22.03.2019
- [4] Luftbild 2017
- [5] Bodenvierer Hessen der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und  
Geologie (HLNUG)

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: ovag Netz AG**  
**Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02282**

**Dokument vom: 29.10.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05946**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Für dieses Gebiet haben wir im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Wöllstadt für den Bebauungsplan „Am Kalkofen“ bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB unsere Stellungnahme bereits abgegeben. Bei Bedarf können Sie diese Stellungnahme anfordern. In dem ausgewiesenen Gebiet ist von der OVAG eine 20 kV-Freileitung mit den zugehörigen Masten sowie 20 kV-, 0,4 kV- und Fernmeldekabel und Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht zusätzlich die Möglichkeit einer örtlichen Einmessung. Für die zuständige Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden geben wir Stellungnahme weiter, dass im Planungsbereich das Fernwasserleitungsnetz der OVAG nicht betroffen ist. Bezüglich der im Gemarkungsgebiet vorhandenen 110 kV-Anlagen wollen Sie sich bitte direkt mit dem zuständigen Betreiber in Verbindung setzen. Dessen Stellungnahme schließen wir uns vollinhaltlich an. Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Frei- und Erdkabel betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und insbesondere bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE**  
**Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02296**

**Dokument vom: 04.11.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05991**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die vorgesehene Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“  
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.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der gewünschte Hinweis, dass bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler den zuständigen Behörden anzuzeigen, die Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen sind, ist bereits in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes enthalten.



**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02297**

**Dokument vom: 04.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05989**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt, Gebiet "Gewerbegebiet Am Kalkofen" bestehen aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraßen 3 und 45 betreffend keine planrelevanten Einwende.  
Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen (Bundesstraßen 3 und 45) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Eventuell erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen vorzusehen.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.**  
**Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02298**

**Dokument vom: 06.11.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05987**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Im Rahmen der Begründung der Antragstellerin wird nicht deutlich, ob auch Einzelhandel auf dem Plangebiet angesiedelt werden soll. Da der Einzelhandel nicht tangiert sein dürfte, schließen wir uns den Ausführungen der Umweltberichtes an, wonach durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sehr erhebliche Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten sind. In wie weit die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ggfs. CEF-Maßnahmen tatsächlich geeignet sind um die Auswirkungen langfristig zu minimieren oder kompensieren, lässt sich aus unserer Sicht kaum einschätzen. Aus der Sicht des Einzelhandelsverbandes haben wir grundsätzlich keine rechtlichen Bedenken gegen die Änderung des Regionalplans, machen uns jedoch Gedanken um unsere Umwelt.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.  
In den Festsetzungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes NW 19 "Am Kalkofen" wird ausgeführt, dass Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Lediglich der klassische Werksverkauf für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe ist zulässig, sofern die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.  
Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Flächen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.  
Die aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Detail mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Für die zitierten Umweltaspekte wird darüber hinaus ein Monitoring vorgesehen. Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel B 3.2 des Umweltberichtes.

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02299**

**Dokument vom: 06.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05986**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### **Stellungnahme:**

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

Gegen die Inhalte der geplanten zweiten Änderung des Regionalplanes bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises erhebliche Bedenken.

Der geplante Änderungsbereich wird als Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz und besondere Klimafunktionen sowie als Vorranggebiet für Landwirtschaft und den Regionalen Grünzug ausgewiesen. Insbesondere im Bereich des Regionalen Grünzuges haben Planungen, die dessen Funktionalität nachhaltig verschlechtern oder beeinträchtigen zu unterbleiben. Gerade Gewerbegebiete haben durch den hohen Grad an versiegelten Flächen sowie die Ausgestaltung der Gebäude neben einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und Habitatstrukturen auch anhaltend nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden klimatischen Bedingungen. Die theoretische Rückgabe von gewerblichen Bauflächen, die dann im Rahmen der Neuaufstellung wieder als Bau- und Siedlungsflächen ausgewiesen werden führt in der Folge zu einem Nettozugewinn von potentiell durch Bautätigkeiten zu versiegelnden Flächen (S. 14 d. Beschlusses). Somit kommt den aktuellen Planungen in der Realität nach unserer Auffassung letztendlich doch eine raumbedeutsame Wirkung zu. Besonderes Konfliktpotential ergibt sich in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz. Der geplante Änderungsbereich bindet im Westen Flächen ein, auf denen in der Vergangenheit das Vorkommen von Feldhamstern nachgewiesen wurde. Bei Umsetzung der geplanten Vorhaben ist von einer nachhaltigen Störung der Feldhamsterpopulation auch auf Flächen angrenzend an den geplanten Änderungsbereich auszugehen. Die raumnahe Kompensation der vorbereiteten Eingriffe ohne nachhaltige Schädigung der lokalen Population scheint kaum möglich. Auf Seite 3 des Aufstellungsbeschlusses wird angegeben, dass es kein Parallelverfahren angestrebt wird. Unter dem letzten Punkt zu „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ auf Seite 18 des Umweltberichtes ist im Gegensatz dazu von einem parallelen Bebauungsplanverfahren die Rede. Wir bitten dahingehend um Klarstellung. Insgesamt ergeben sich aus dem Änderungsverfahren zahlreiche Konflikte hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes, aus denen erhebliche Umweltauswirkungen resultieren, deren zielführende Kompensation fraglich scheint.

### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### **Begründung:**

Die Lage des Plangebietes in den genannten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten mit den sich daraus ergebenden Einschränkungen für Klima, Boden, Natur und Landschaft ist unstrittig. Eine raumbedeutsame Wirkung wird jedoch seitens der Regionalplanung des RP Darmstadt aufgrund der Größenordnung des Vorhabens nicht gesehen. Von einer Rückgabe von Bauflächen und anschließender Wiederanmeldung im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP wurde seitens der Kommune bewusst Abstand genommen. Die Betroffenheit möglicher Feldhamsterpopulationen westlich des Plangebietes ist im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu klären und zu quantifizieren. Geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Zum vorliegenden Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan erstellt. Der Bitte um Klarstellung wird gefolgt und der Text der Begründung entsprechend angepasst.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Beschlussvorlage

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02300**

**Dokument vom: 06.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05986**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

Gegen das beantragte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange grundsätzliche Bedenken. Der geplante Änderungsbereich grenzt im Norden an den Lachengraben. Dieser soll gemäß Planung das Oberflächenwasser aus der Gewerbegebietserweiterung aufnehmen. Dies ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausgesprochen problematisch, da der Lachengraben für seine Größe ein relativ weiträumiges Einzugsgebiet hat und zu dem in den ohnehin bereits kritisch beaufschlagten Rosbach mündet. Vor allem vor dem Hintergrund der zunehmend häufiger werdenden Starkregenereignissen und der bereits jetzt vorhandenen Überschwemmungssituation am Rosbach entlang der westlichen Ortsrandlage Nieder Wöllstadt, ist eine Beherrschung des Niederschlagswassers nur durch weitreichende Rückhalteeinrichtungen unmittelbar im geplanten Gewerbegebiet möglich. Die Festsetzungen hierzu müssen im anschließenden B-Plan-Verfahren zwingend festgeschrieben werden um Beeinträchtigungen durch Hochwasser in der Ortslage zu verhindern.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Im Bebauungsplan ist am nordöstlichen Rand des Plangebietes eine gedrosselte Regenrückhalteeinrichtung vorgesehen. Deren konkrete Gestaltung ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Dabei ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Unterlieger nicht durch eine Verschärfung der Hochwassersituation beeinträchtigt werden. In Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes wird ein Hinweis auf die Errichtung ausreichender Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser ergänzt.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02301**

**Dokument vom: 06.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05986**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Rechtsgrundlage: rechtsgültiger RegFNP 2010

Bedenken

Zu der Änderung der 2,8 ha großen, nach dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP), ausgewiesenen Flächen „Vorranggebiet Landwirtschaft“ zu einer „Gewerblichen Baufläche“ geplant haben wir aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Es handelt sich im Wesentlichen um zwei Ackerflächen mit einer sehr guten Nutzungseignung (AZ bis 78). Davon würde der größere Acker unnötig verkleinert werden. Weiter südlich sind noch ausreichende Flächen vorhanden, die im RegFNP als „Gewerbegebiet geplant“ ausgewiesen sind und bei denen es sich bereits um zerschnittene Restackerflächen (auch aufgrund von Gewerbegebietsausweisung) handelt (z. B. Fl. 12, Flst. 32/11 u. 33/08, ca. 2,5 ha groß). Die zwei Ackerflächen sollten aufgrund ihrer sehr guten Nutzungseignung in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung bleiben.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.

Die Entwicklung der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen steht in Verbindung mit der Erschließung der weiter südlich gelegenen geplanten Gewerbeflächen. Mit der Anbindung dieser Gewerbeflächen an die Friedberger Straße und weiter an die Bundesstraße 3 kann der Ziel- und Quellverkehr so gelenkt werden, dass er schutzwürdige Wohngebiete nicht beansprucht. Diese Straßenverbindung ließe sich zwar aus der übergeordneten Planung entwickeln, wäre aber unwirtschaftlich, da sie auf ca. 300 m Länge anbaufrei verlaufen würde.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02319**

**Dokument vom: 31.10.2019  
Dokument-Nr.: S-05992**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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: Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist, wie vom Stellungnehmer dargelegt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02334**

**Dokument vom: 25.11.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05997**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Planungsbereich der genannten Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaft und betrifft teilweise auch das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Diese regionalplanerischen Zielverstöße und die damit verbundenen Bedenken kann ich aufgrund der Größe von 2,8 ha zurückstellen, da eine Raumbedeutsamkeit nicht vorliegt. Außerdem sind diese Flächen auch im Regionalen Entwicklungskonzept enthalten und hier auch für die Neuaufstellung des Regionalplans bereits vorabgestimmt.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Seit der Eröffnung der Ortsumfahrung hat Wöllstadt auch als Gewerbebestandort an Attraktivität gewonnen. Als Folge der Errichtung des Nahversorgermarktes am Sportplatz ist eine bisher nicht gegebene Möglichkeit der Anbindung des Gewerbegebietes an die Friedberger Straße und weiter an die Bundesstraße 3 entstanden. Hier kann der Ziel- und Quellverkehr entlanggeführt werden ohne schutzwürdige Wohngebiete zu beanspruchen. Diese Straßenverbindung ließe sich zwar aus der übergeordneten Planung entwickeln, wäre aber unwirtschaftlich, da sie auf ca. 300 m Länge anbaufrei verlaufen würde. Das Plangebiet dient somit einer moderaten Entwicklung des Gewerbebestandes Wöllstadt. Die Einschätzung durch die Regionalplanung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.



**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02335**

**Dokument vom: 25.11.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05997**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

Für das Dezernat 41.1 (Grundwasser) ergeht folgende Stellungnahme: Die Flächennutzungsplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten.

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

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.

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

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Wasserrechtliche Zulassungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erwirken, so weit dies erforderlich ist. Dies betrifft auch die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung und der ausreichenden Löschwassermenge. Diese Aspekte sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Kommune zu prüfen und sicherzustellen.

Die Lage des Plangebietes im Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk ist in den Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes bereits berücksichtigt.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02336**

**Dokument vom: 25.11.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05997**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Stellungnahme zum Bodenschutz**

In meiner Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf habe ich zum Nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz bereits Stellung genommen. Neue Erkenntnisse bezüglich möglicher Altlasten liegen nicht vor. Bezüglich der Prüfung der bodenrelevanten Bausteine des Umweltberichtes mit den von mir geforderten Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz sind im vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Im Ergebnis werden erhebliche Überschreitungen von sogenannten „Erheblichkeitsschwellen“ ermittelt, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Den Bedenken schließe ich mich an. Es werden in Punkt B 2.3 des Umweltberichtes Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich genannt. Diese sind bei einer Realisierung des Projekts zu berücksichtigen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.

Die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren und bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02337**

**Dokument vom: 25.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05997**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

Gegen die o.g. geplante 2. Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, es wird aber aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf Folgendes hingewiesen:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an vorhandene Klein- und Freizeitgärten, die einen erhöhten Schutz genießen. Die Störanfälligkeit dieser „Freizeitbereiche“ ist nicht zu unterschätzen. Gemäß DIN 18005 (Beiblatt1) wird für Kleingärten/ Kleingartenanlagen ein schalltechnischer Orientierungswert tags und nachts von 55 dB(A) festgesetzt. Ergänzend dazu hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 17. März 1992 - BVerwG 4 B 230.91 - für Verkehrsräusche, die auf ein Kleingartengebiet einwirken, einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) festgesetzt. Aus der Sicht des Lärmschutzes wird deshalb empfohlen, in der verbindlichen Bauleitplanung im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren eine entsprechende Schallimmissionsprognose erstellen zu lassen, spätestens aber innerhalb der späteren Baugenehmigungsverfahren für geplante gewerbliche Nutzungen in direkter Nachbarschaft zu den Gärten.

Hinsichtlich der Hochspannungsfreileitung im südlichen Bereich des Plangebietes sind die Bestimmungen der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) in der neuesten Fassung vom 14. August 2013 (BGBl. I, S. 3266, 3942) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVvV) in der neuesten Fassung vom 26. Februar 2016 (BAZ AT 03.03.2016 B5) zu beachten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt  
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB**

**WOELL\_002\_B-02338**

**Dokument vom: 25.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05997**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Naturschutz  
Der o.g. Planentwurf überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.  
Wie bereits unter Kapitel B 2.1 des Umweltberichts ausgeführt, handelt es sich bei dem in Rede stehenden Bereich um ein potenzielles Feldhamsterhabitat. Nach hier vorliegenden Informationen grenzt unmittelbar im Westen ein Schwerpunktraum des Feldhamstervorkommens an. Vor einiger Zeit wurden außerdem auf westlich angrenzenden Flächen Maßnahmen für den Feldhamster durchgeführt.  
Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist deshalb eine diesbezügliche, qualifizierte artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen.  
Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.