



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-27**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des wirksamen Flächennutzungsplans der **Gemeinde Echzell**, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-80 des Regionalvorstandes vom 10.11.2022  
Beschluss Nr. V-77 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zu DS V-2022-53 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-147 des Regionalvorstands vom 09.11.2023  
Beschluss Nr. V-130 der Verbandskammer vom 13.12.2023 zu DS V-2023-53 (Beschluss über die förmliche Beteiligung)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Flächennutzungsplans mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Veröffentlichung des Entwurfs der Änderung im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung wurden am 08.01.2024 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 02/24 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung und die ergänzende Auslegung fanden vom 09.01.2024 bis 08.02.2024 statt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.01.2024 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Echzell hat keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt.

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

**haben sich nicht geäußert:**

Stadt Nidda

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

Gemeinde Ranstadt  
Stadt Reichelsheim  
Gemeinde Wölfersheim

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

-

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

**haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Horlofftal  
Bischöfliches Ordinariat Mainz  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen  
Deutsche Bahn AG  
Deutsche Flugsicherung  
Evangelische Kirche in Hessen u. Nassau  
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG  
Fraport AG  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag e.V.  
LAG der hessischen Frauenbüros  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessen Archäologie  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen  
Landeswohlfahrtsverband Hessen  
Polizeipräsidium Mittelhessen

Neuapostolische Kirche  
ovag Wasser Services  
Verkehrsgesellschaft Oberhessen  
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe

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

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Autobahn GmbH  
Avacon Netz GmbH  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Bundeswehr  
Deutscher Wetterdienst  
Eisenbahn-Bundesamt  
Gascade Gastransport GmbH  
IHK Gießen-Friedberg  
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen  
Landessportbund Hessen e.V.  
Oberhessengas Netz GmbH  
PLEDoc GmbH  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Gemeinsame Stellungnahme anerkannter Naturschutzverbände im Wetteraukreis (durch HGON)  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
HessenForst Forstamt Nidda  
Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen  
Ovag Netz GmbH  
Regierungspräsidium Darmstadt  
Wetteraukreis – Der Kreisausschuss

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht

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

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

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

Die vorliegende Fassung der Planunterlagen enthält eine redaktionelle Korrektur hinsichtlich der Beschreibung der Darstellungen im wirksamen FNP der Gemeinde Echzell (betrifft die Begründung, den Umweltbericht und die vergleichende Plandarstellung). Statt der korrekten Aufschrift für „autochthone Laubbäume“ wurde fälschlicherweise während der frühzeitigen Beteiligung und der Veröffentlichung im Internet (vormals Offenlage) die von „Streuobst“ verwendet bzw. betitelt. Dies wurde zum nun vorliegenden abschließenden Beschluss korrigiert. Auf das Änderungsverfahren hat dies keine Auswirkungen. Die naturschutzrechtlichen Eigenschaften wurden durch das Planungsbüro überprüft. Es liegt - unabhängig der Aussagen des FNP der Gemeinde Echzell - auch kein Streuobst (naturschutzrechtlich relevantes Biotop) im Geltungsbereich der FNP-Änderung vor.

**Bauleitplanung der Gemeinde Echzell,  
Ortsteil Bingenheim**

**2. Änderung des Flächennutzungsplans „Blfelder Weg“**

Beschlussempfehlungen (Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB) zu den eingegangenen Anregungen und Hinweisen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Echzell und Wettenberg, den 02.04.2024

**Planungsbüro Fischer, 35435 Wettenberg**

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e. V.

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

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDEREREINE  
Landesverband Hessen e. V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e. V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e. V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e. V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e. V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e. V.

Nach § 63 Kap. 3 des Umwelt- und  
Rechtsbehelfsgesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Dr. Arnd Bauer

Postfach 11 19 41

60054 Frankfurt am Main

Per E-Mail an:

beteiligung@region-frankfurt.de

Absender:

Veronika Pigorsch

Eichelbergweg 14

61203 Reichelsheim

HGON Wetteraukreis

Reichelsheim, den 27.01.2024

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet „Blofelder Weg“

Hier: Stellungnahme der Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis

Sehr geehrter Herr Dr. Bauer,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu o. g. Verfahren. Für die nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o. g. Vorhaben.

1 Wir haben gegen die Änderung des FNPs unter der Maßgabe der Artenschutzmaßnahmen und Festsetzungen im BPlan keine Bedenken, jedoch Anregungen.

2 Wasserhaushalt: Es sind einige Vorgaben zur Versickerung gemacht worden, die ergänzt werden  
3 sollten. Das überplante Gebiet liegt im Kaltluftentstehungsgebiet. Die Dachfläche des geplanten Feuerwehrhauses sollte deshalb begrünt werden zur Verbesserung der Aufnahme von Regenwasser und der daraus entstehenden Kühlung durch Verdampfung des dort aufgefangenen Regenwassers. Eine PV-Anlage ist in Kombination möglich.

Artenschutz:

4 Bei den Untersuchungen wurden Fledermauskästen gefunden, aber es steht nichts im Bericht über deren Besatz. Wurde er untersucht? Wenn die Kästen nicht besetzt sind, ist die Ausgleichsmaßnahme weitere Fledermauskästen anzubringen wahrscheinlich nicht erfolgreich. Eventuell kann die Kastenart besser gewählt werden? Laut Artenschutzbericht wurden jedenfalls keine Quartiere im Umfeld gefunden. Es gibt bauliche Möglichkeiten ein Gebäude fledermausfreundlich zu gestalten, was Zwerg-

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V. (27.01.2024)

## Beschlussempfehlungen

**Zu 1.: Die positive Anmerkung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Versickerung festgelegt, es wird jedoch keine gezielte flächige Versickerung von Niederschlagswasser verbindlich festgesetzt. Das hängt mit der geplanten Nutzung und der erforderlichen Befestigung der Betriebsfläche zusammen. Hier wird auf Ebene des Bebauungsplanes planerische Zurückhaltung geübt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden hierzu keine Regelungen getroffen. Für die Vorgabe und Festsetzung von Versickerung besitzt der Flächennutzungsplan keine Ermächtigungsgrundlage bzw. Regelungsrahmen. Auf Ebene der FNP-Änderung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung mit aufgeführt.**

Auf der vorliegenden Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Der Hinweis bezüglich der Dachgestaltung und Begrünung ist an die nachfolgenden Planungsebenen adressiert und wird nicht vom Regelungsrahmen des Flächennutzungsplanes erfasst (siehe auch Ausführungen zu 2).

Die Installation von PV-Anlagen ist gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich zulässig. Ebenfalls sind Dachbegründungen zulässig, sodass diese Nutzungen kombiniert werden können. Auch hier besteht dafür auf Ebene der FNP-Ebene keine Ermächtigungsgrundlage. Im Bebauungsplan wurde von der verbindlichen Festsetzung Dachbegrünung und Photovoltaik abgesehen, da zum Zeitpunkt der Offenlage die Architektur noch nicht ausgereift war und die Funktionalität des Gebäudes im Vordergrund stehen muss. Auch gilt es planerische Zurückhaltung auszuüben.

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim  
im Gebiet „Blofelder Weg“

Seite 2

↓  
▼  
, Bart- und Breitflügel-Fledermaus zugutekommen könnte. Dies sollte geprüft und eine entsprechende Festsetzung im BPlan erfolgen.

5 Die vorgezogene CEF-Maßnahme für den Feldsperling wurde, laut des ortsansässigen NABU-Vorstands, bereits ausgeführt. Es ist bisher keine Kontrolle der Nistkästen und der Vitalität der gepflanzten Obstbäume erfolgt.

6 Die Auszäunung von Reptilien vor Baubeginn wird begrüßt.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Veronika Pigorsch

Zur Kenntnisnahme:

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

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

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

Die vorgebrachten Hinweise sind nicht an die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) adressiert, sodass vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind als CEF-Maßnahmen für potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten baumbewohnender Fledermäuse die Anbringung von Fledermauskästen mit der UNB abzustimmen. Die Maßnahme ist aufgrund des vorgefundenen Bestandes (Fledermauskästen), die als potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätte bewertet werden können, als Vorsorgemaßnahme mit in die Planung aufgenommen worden. Die Gemeinde Echzell hält daher an der Festsetzung fest. Die Hinweise zur Gestaltung von Fledermauskästen werden an die Gemeinde weitergegeben.

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

Auf Ebene der FNP-Änderung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Deutsche Telekom Technik GmbH, Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt

Mrosek, Annika  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main  
Deutschland

Dennis Meißner | Südwest – Frankfurt  
Dennis.Meissner@telekom.de  
11.1.2024 | | 61209 Echzell, Gebiet Blofelder Weg (Kronstr.)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Ihr Schreiben vom 07.01.2024 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme

1 Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befindet sich eine oberirdische Telekommunikationslinie der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegende Telekommunikationslinie der Telekom wird von der Baumaßnahme berührt und muss bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für die Abstimmung, der anstehenden Telekombaumaßnahmen und der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungstrassen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

Deutsche Telekom (11.01.2024)

## Beschlussempfehlungen

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

Gemäß der beigefügten Planauskunft verlaufen die Leitungen im räumlichen Geltungsbereich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Hinweise auf die vorkommenden Telekommunikationsleitungen werden bereits in der Begründung mit aufgeführt. Zudem sind sie an die nachfolgende Ebene der Bauausführung adressiert, sodass auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“

Dennis Meißner | 11.1.2024 | Seite 2

Freundliche Grüße

i.A.

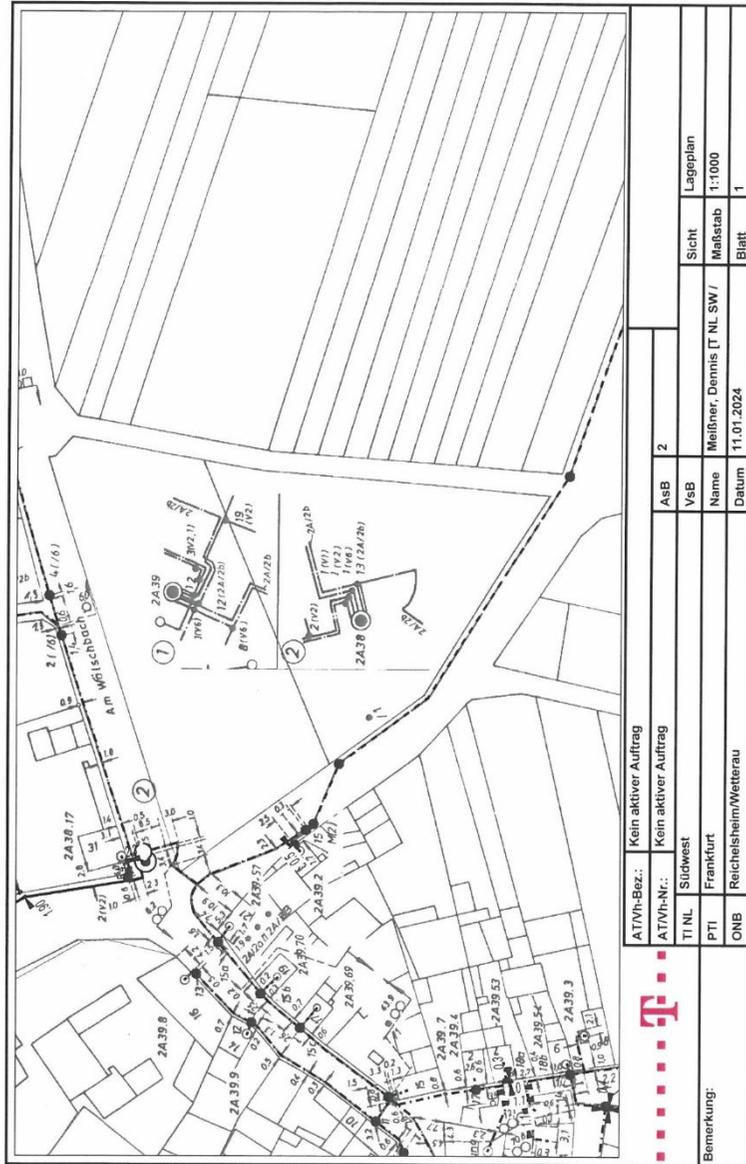
Dennis  
Meißner

Digital signiert von  
Dennis Meißner  
Ort:  
Datum:  
2024.01.11  
14:07:09+01'00'

i.A.

Joachim  
Bauer

Joachim Bauer  
Hanau  
2024.01.11  
14:04:15+01'00'



Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

Anlage

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“

**Von:** Anselm.Moebis@forst.hessen.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 11. Januar 2024 13:29  
**An:** Beteiligung  
**Betreff:** 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim Gebiet "Blofelder Weg - Stellungnahme der Unteren Forstbehörde  
**Anlagen:** P21\_20230117\_Stellungnahme\_2.  
ÄnderungFNP\_Echzell\_Bingenheim\_Blofelder\_Weg.pdf  
**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Erledigt

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Dr. Bauer,

besten Dank für die Gelegenheit zu o.g. Verfahren Stellung nehmen zu können.

- 1 Wald i.S.d.G. ist nicht betroffen!
- 2 Da meine Anregung aus der Stellungnahme an das Planungsbüro Fischer vom 17.01.2023 (s. Anlage) im Hinblick auf die geforderten avifaunistischen Untersuchungen im aktuellen Umweltbericht aufgenommen wurden, ergeben sich aus Sicht der Unteren Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Nidda keine weiteren Einwendungen oder Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
Anselm Möbs

HessenForst, Forstamt Nidda  
Bereichsleitung Dienstleistung Hoheit

Telefon: 06043 9657-22  
Mobil: 0160 7414503  
Fax: 06043 9657-27  
UMS-Fax: 0611 327639336

Auf der Platte 34  
D-63667 Nidda  
[www.hessen-forst.de](http://www.hessen-forst.de)

Landesbetrieb nach § 26 der LHO; USt-Id-Nr.: DE220549401; Gerichtsstand Kassel

--  
Diese Email wurde vom Security Gateway auf Schadsoftware geprüft.

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

Hessen Forst (11.01.2023)

## Beschlussempfehlungen

**Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

HessenForst Forstamt Nidda • Auf der Platte 34 • 63667 Nidda

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg  
Per E-Mail an: [fischer@fischer-plan.de](mailto:fischer@fischer-plan.de)

Aktenzeichen	P 21
Bearbeiter/in	Möbs
Durchwahl	(06043) 9657-22
Fax	(06043) 9657-27
E-Mail	<a href="mailto:ForstamtNidda@forst.hessen.de">ForstamtNidda@forst.hessen.de</a>
Ihr Zeichen	I/Planung/Ba
Ihre Nachricht vom	02.01.2023
Datum	17.01.2023

## 2. Änderung des FNP der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planung bestehen von Seiten der Unteren Forstbehörde keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken.

Ich rege an im Rahmen der Umweltprüfung die faunistische Untersuchung nicht nur auf Fledermäuse und Reptilien zu beziehen, sondern auch Vögel mit einzubeziehen.

Nach meiner Kenntnis können folgende Vogelarten dort eine Rolle spielen:

Bachstelze	Motacilla	alba
Steinschmätzer	Oenanthe	oenanthe
Feldsperling	Passer	montanus
Girlitz	Serinus	serinus
Stockente	Anas	platyrhynchos
Bekassine	Gallinago	gallinago
Teichrohrsänger	Acrocephalus	scirpaceus
Neuntöter	Lanius	collurio
Gebirgsstelze	Motacilla	cinerea
Kohlmeise	Parus	major
Rebhuhn	Perdix	perdix
Grünspecht	Picus	viridis
Bruchwasserläufer	Tringa	glareola
Wiedehopf	Upupa	epops
Rohrweihe	Circus	aeruginosus
Uhu	Bubo	bubo
Bluthänfling	Carduelis	cannabina
Weißstorch	Ciconia	ciconia

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

### Anlage

*Hinweis: In der Stellungnahme vom 11.01.2023 werden keine weiteren Hinweise oder Bedenken zur vorliegenden Planung vorgebracht, sodass keine erneute Betrachtung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung (hier als Anlage angefügt) notwendig wird.*

HessenForst Forstamt Nidda

Schreiben vom

Anlage

Blässhuhn	Fulica	atra
Gelbspötter	Hippolais	icterina
Flussuferläufer	Actitis	hypoleucos
Reiherente	Aythya	fuligula
Mäusebussard	Buteo	buteo
Goldammer	Emberiza	citrinella
Fitis	Phylloscopus	trochilus
Amsel	Turdus	merula
Feldlerche	Alauda	arvensis
Steinkauz	Athene	noctua
Rohrdommel	Botaurus	stellaris
Flussregenpfeifer	Charadrius	dubius
Baumfalke	Falco	subbuteo
Uferschwalbe	Riparia	riparia
Turteltaube	Streptopelia	turtur
Rotschenkel	Tringa	totanus
Grünschenkel	Tringa	nebularia
Kiebitz	Vanellus	vanellus
Rabenkrähe	Corvus	corone corone
Nachtigall	Luscinia	meigarhynchos
Mönchsgrasmücke	Sylvia	atricapilla
Zwergtaucher	Tachybaptus	ruficollis

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Möbs)



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

Regionalverband  
FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41  
60054 Frankfurt am Main

ausschließlich per Mail an:  
beteiligung@region-frankfurt.de  
beteiligung@fischer-plan.de

Aktenzeichen 34b2-23-031339-BV13.3Ho  
Bearbeiter/in Annalena Hofmann  
Telefon (06051) 832 169  
Fax (06051) 832 171  
E-Mail annalena.hofmann@mobil.hessen.de  
Datum 08.Februar 2024

## 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim Gebiet: "Blofelder Weg"

### Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB

Ihr Schreiben vom 02.01.2023, Az.: I/Planung/Ba

Unser Schreiben vom 03.02.2023, Az.: 34b2-23-031339-BV13.3Ho

Ihr Schreiben vom 05.01.2024, Az.: I/Planung/Ba

Sehr geehrte Damen und Herren,

über unsere Stellungnahme vom 03.02.2023, Az.: 34b2-23-031339-BV13.3Ho, die weiterhin ihre volle Gültigkeit behält, hinausgehend, bestehen aus straßenrechtlicher Sicht die Landesstraße 3188 betreffend seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keine planrelevanten Einwände zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die fachgesetzlichen Regelungen -hier insbesondere das Hessische Straßengesetz (HStrG), RAS-Ew, RAL 2012 etc. zu beachten und einzuhalten.

Die verkehrliche Erschließung soll über das bestehende Gemeindestraßen- und Wegenetz gesichert werden. Dabei befindet sich die Einmündung der Kronstraße/ Am Welschbach in die Kronstraße (Landesstraße 3188) innerhalb der Ortsdurchfahrt Bingenheim.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bitten wir deshalb um Vorlage detaillierter prüffähiger Unterlagen, die eine Einschätzung zulassen, ob die bestehenden Einmündungen aufgrund ihrer Lage auch den zukünftigen Erfordernissen gerecht wird.

Gegen den Straßenbaulasträger der angrenzenden übergeordneten Straße (Kreisstraße 199) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Digital unterschrieben  
von Hofmann, Annalena  
Datum: 2024.02.08  
14:03:27 +01'00'

Annalena Hofmann

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (08.02.2024)

## Beschlussempfehlungen

### Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Stellungnahme vom 03.02.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil keine planrelevanten Einwände vorgebracht. Vorliegend besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

### Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zur FNP-Änderung aufgeführt.

Der Hinweis ist nicht an die vorliegende Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung adressiert. Der Hinweis ist im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan und vor allem bei der Erstellung des Bauantrages zu beachten. Insofern reicht die Aufnahme des Hinweises für die nachfolgenden Planungsebenen auf FNP-Ebene aus.

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

Der Hinweis ist bereits in der Begründung mit aufgeführt. Der Hinweis ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen, sodass vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim  
im Gebiet „Blofelder Weg“

Seite 10

**Von:** Stein, Nicolas-Dustin, ovag Netz GmbH, ES <nicolas-dustin.stein@ovag-netz.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 6. Februar 2024 11:46  
**An:** Beteiligung  
**Betreff:** Stellungnahme FNP 2 - Änderung Blofelder Weg  
**Anlagen:** 2018-12-12\_Stellungnahme-von-ovagNetz.pdf - 12.12.2018 - Stellungnahme - .pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 die ursprüngliche Stellungnahme meines Vorgängers, Herrn Crepaldi, ist aus meiner Sicht nach wie vor gültig.

Mit freundlichen Grüßen

**Nicolas Stein**  
Netzplanung & Strategie | ES

**ovag Netz GmbH**  
Hanauer Straße 9 – 13  
61169 Friedberg

**Besucheranschrift**  
Außenliegend „OVAG“  
Dorheimer Straße  
61231 Bad Nauheim

Telefon: 06031 82-1337  
Mobil: 0151 72632461  
[nicolas-dustin.stein@ovag-netz.de](mailto:nicolas-dustin.stein@ovag-netz.de)  
[www.ovag-netz.de](http://www.ovag-netz.de)

Geschäftsführer: Thorsten Piee  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Joachim Arnold  
Sitz der Gesellschaft: Friedberg (Hessen)  
Registergericht: Friedberg HRB 8808

🌱 Denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Mail drucken. Oft ist es auch ausreichend, nur den benötigten Teil auszudrucken – dies spart wertvolle Ressourcen wie Papier, Toner und Energie.

--  
Diese Email wurde vom Security Gateway auf Schadsoftware geprüft.

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

Ovag Netz GmbH (06.02.2024)

## Beschlussempfehlungen

### Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde mit Datum 12.12.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Hierin wurde auf das Vorhandensein 0,4 kV und 20 kV-Kabeln hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Planunterlagen (Begründung zum Bebauungsplan) ergänzt.

Gemäß Planauskunft verlaufen die Leitungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen, sodass vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf auf Ebene der FNP-Änderung besteht.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per E-Mail: [beteiligung@region-frankfurt.de](mailto:beteiligung@region-frankfurt.de)

Regionalverband  
FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/1-2023/2**  
Dokument-Nr.: **2024/193615**  
Ihr Zeichen: //Planung/Ba  
Ihre Nachricht vom: 5. Januar 2024  
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers  
Zimmernummer: 3.040  
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283  
E-Mail: [Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de](mailto:Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de)  
Datum: 8. Februar 2024

**2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
Meine Stellungnahme vom 2. Februar 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**A. Beabsichtigte Planung**

1

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blofelder Weg“ der Gemeinde Echzell.

Mit der Planung soll im Westen des Plangebietes ein neuer erforderlicher Standort für einen Feuerwehrtstützpunkt bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, der über den Blofelder Weg angefahren wird.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,44 ha.

**B. Stellungnahme**

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. – Do.  
Freitag  
8:00 bis 16:30 Uhr  
8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

Regierungspräsidium Darmstadt (08.02.2024)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“

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

2 Die vorgesehene ca. 0,44 ha große Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung Bestand. Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

**II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt**

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

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

Das Plangebiet liegt sowohl in der quantitativen Schutzzone D als auch in der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (StAnz. 45/1992). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten.

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

4 Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

**3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte**

5 Meine Stellungnahme vom 2. Februar 2023 ist weiterhin gültig

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

**a. Nachsorgender Bodenschutz**

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

7 Weitere Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz werden an die Gemeinde Echzell zum Bebauungsplanverfahren gegeben.

**b. Vorsorgender Bodenschutz**

8 Die Belange des Vorsorgenden Bodenschutzes wurden im ausreichenden Maße berücksichtigt.

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

**Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Demnach ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs.4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

**Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Ein entsprechender Verweis ist bereits in der Begründung aufgeführt, sodass vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Auch auf der Plankarte des Bebauungsplanes ist bereits ein entsprechender Hinweis vermerkt, so dass auf Ebene der FNP-Änderung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

**Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

In der benannten Stellungnahme wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Es wurde eine Entwässerungsplanung gefordert, die im Rahmen des Bauantrages vorzulegen ist. Auf Ebene der FNP-Änderung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Hinweis wird bereits in der Begründung mit aufgeführt, sodass vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

**Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

## 5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West

9 Gemäß § 22 Ersatzbaustoffverordnung ist der Einbau bestimmter mineralischer Ersatzbaustoffe (MEB) oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamt volumen von mindestens 250 Kubikmetern (m<sup>3</sup>) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasser- schutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schrift- lich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

## 6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

10 Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

11 Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass jedoch im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens der Übungsbetrieb der Feuerwehrrwache genau betrachtet und beurteilt werden muss, da die Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den be- nachbarten Wohngebäuden nicht auszuschließen ist.

### Allgemein:

12 Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: [kombawasser-ffm@rpd.hessen.de](mailto:kombawasser-ffm@rpd.hessen.de) gebeten.

## III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

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

13 Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergauf- sicht** folgendes mit:

Rohstoffsicherung/Aktuelle Betriebe: Ca. 140 m südöstlich des Plangebiets, in der im RPS/RegFNP als „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ darge- stellten Fläche, befindet sich der unter Bergaufsicht stehende Basalttagebau „Bingen- heim“. Es ist mit Immissionen wie z. B. Staub, Lärm und Verkehrslärm und sonstigen Verkehrsemissionen zu rechnen, zumal der Tagebau auch wieder verfüllt werden soll. Zudem darf die Zufahrt über die öffentliche Straße nicht behindert werden.

14 Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der geringfügiger Un- tersuchungsbergbau mit bis zu 4 m tiefen Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus meinen Unterlagen nicht hervor.

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

**Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mit- aufgeführt.**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.

**Zu 10.: Die positive Anmerkung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mit aufgeführt.**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.

**Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.**

**Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Be- gründung mit aufgeführt.**

Die Planung bereitet einen Standort für die Feuerwehr vor. Die beschriebenen mögli- chen Immissionen wirken sich nicht negativ auf die geplante Nutzung aus. Die allg. Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden aufgrund der Nutzung nicht tangiert.

**Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und klarstellend in der Be- gründung mit aufgeführt.**

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen und sind bereits auf der Plankarte des Bebauungsplanes aufgeführt. Dem Vorhabenträger wird emp- fohlen, im Vorfeld des Bauantrages ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen. Auf Ebene der FNP-Änderung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

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

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

- 15 Gegen die 2. Änd. des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell/Bingenheim für den Bau eines Feuerwehrhauses in Bingenheim bestehen von Seiten der oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken.
- 16 Die randlich vorhandenen Gebüsche und Baumhecken sind insbesondere zur Abschirmung in Richtung offener Landschaft und der Streuobstbestände zu erhalten.
- 17 Nicht begrünte Dachflächen sind so auszurichten und zu berechnen, dass eine Nutzung mit Photovoltaik möglich ist. Diese Nutzung sollte, wenn möglich, im Bebauungsplan festgelegt werden.

##### C. Hinweise

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

##### Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

**Zu 15.: Die positive Anmerkung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die bestehenden Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Auf Ebene der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsrahmen der vorliegenden Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung. In den Planunterlagen zur verbindlichen Bauleitplanung wird bereits auf das gültige Gebäudeenergiegesetz und die Zulässigkeit von Solaranlagen hingewiesen.

**Zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

<b>Az.:</b>	<b>60001-24-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Flächennutzungsplan (FNP) - 2. Änderung des Flächennutzungsplans Gebiet "Blöfelder Weg" in Echzell, Ortsteil Bingenheim -</b>
Gemarkung:	Bingenheim
Flur:	1
Flurstück:	707/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:**

**Ansprechpartner: Herr Heiko Kieckhäfer**

1

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

**FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

**Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

2

Gegen die vorgesehene Änderung des FNP werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

**Adresse**  
Europaplatz  
61169 Friedberg

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

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

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

USt-IdNr.: DE12591443

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen im Zeitraum 09.01.2024 – 08.02.2024

Wetteraukreis – Der Kreisausschuss (05.02.2024)

**Beschlussempfehlungen**

**Zu 1.: Die positive Anmerkung zu Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2.: Die positive Anmerkung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blöfelder Weg“

- 3 Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.  
  
Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.
- 4 **FSt 2.3.6 Brandschutz**  
**Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**  
Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen
- 5 **Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:**  
Durch die übergeordnete Regionalplanung werden in diesem Planungsstand die Belange des Brandschutzes noch nicht tangiert.
- 6 **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**  
**Ansprechpartner: Herr Tim Mattern**  
**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**  
Unter Berücksichtigung der Standortanalyse zum Bebauungsplan ist die Wahl des Standorts nachvollziehbar. Gegen die Änderung des FNP erheben sich aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.
- 7 **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**  
**Ansprechpartner: Herr Thomas Buch**  
**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**  
Gegen das beantragte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.  
Die im Rahmen der ersten Beteiligung vorgebrachten Hinweise wurden umgesetzt.
- 8 **FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**  
**Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel**  
**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**  
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Flächennutzungsplanänderung.
- 9 **FD 4.5 Bauordnung**  
**Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**  
Keine Einwendungen.

**Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**Zu 4.: Die positive Anmerkung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 6.: Die positive Anmerkung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 7.: Die positive Anmerkung zu Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 8.: Die positive Anmerkung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 9.: Die positive Anmerkung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

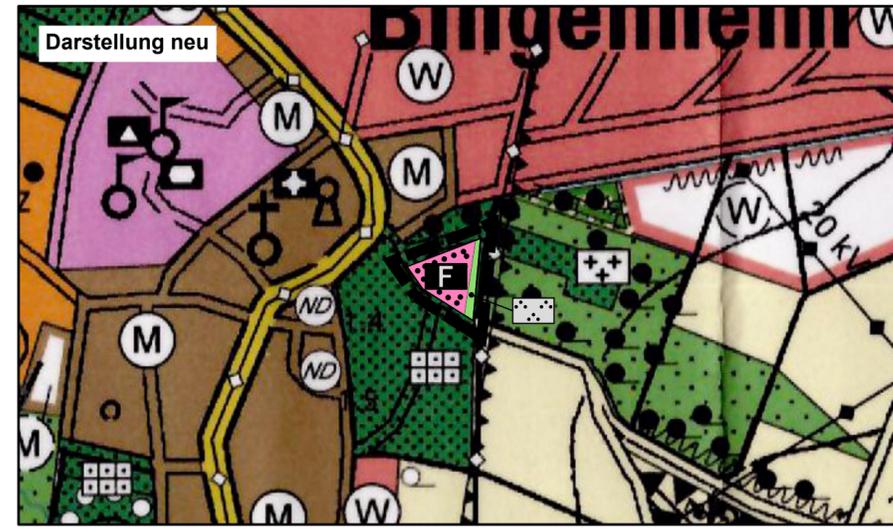
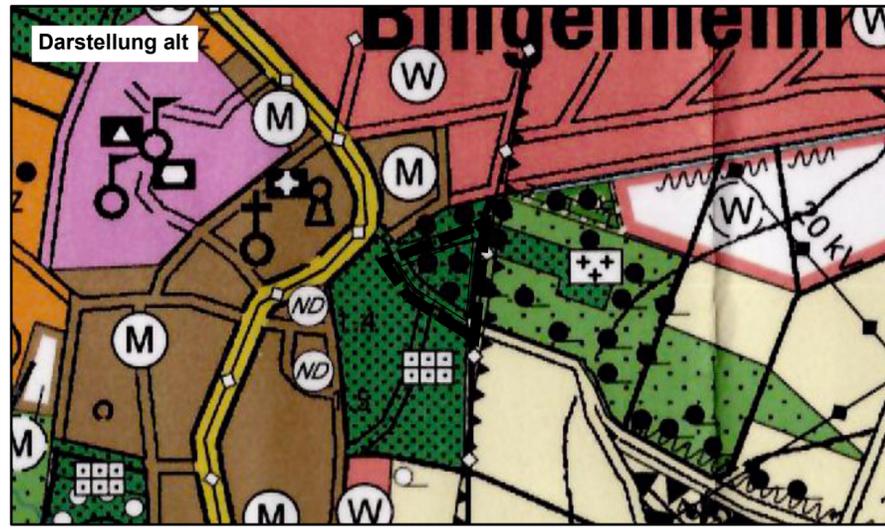
10 **FSt 4.5.0 Denkmalschutz**  
**Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer**  
Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Christian Sperling

**Zu 10.: Die positive Anmerkung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**



**Legende:**

**Planzeichen**

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**

-  Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung:
-  Feuerwehr
- Grünflächen**
-  Grünflächen (öffentlich und privat) (Darstellung alt)
-  Dauerkleingärten
-  Grünflächen (Darstellung neu); Zweckbestimmung:
-  Parkanlage

**Grünbestände und Landschaftsstrukturen**

-  Autochthone Laubbäume

**Sonstige Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Verfahrensvermerke**

Nach Beschluss der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet: „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband gem. § 2 Abs.1 und § 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 4 und § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/22, vom 26.12.2022, hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.01.2023 stattgefunden. Gleichzeitig hat die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, letztere in der Zeit vom 04.01.2023 bis 03.02.2023, stattgefunden.

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Stadtteil Bingenheim, Gebiet: "Blofelder Weg", sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, war gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Verbandskammer vom 13.12.2023, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 02/2024 vom 08.01.2024, in der Zeit vom 09.01.2024 bis 08.02.2024 im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

Die Verbandskammer hat in ihrer Sitzung vom \_\_\_\_\_.20\_\_ über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet: "Blofelder Weg" mit Begründung abschließend beschlossen.

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Stadtteil Bingenheim, Gebiet: "Blofelder" durch Verfügung vom \_\_\_\_\_.20\_\_ Aktenzeichen \_\_\_\_\_ genehmigt.

Darmstadt, den \_\_\_\_\_ Regierungspräsidium Darmstadt

Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet: "Blofelder Weg" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_.20\_\_ öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan für den oben genannten Bereich wirksam.

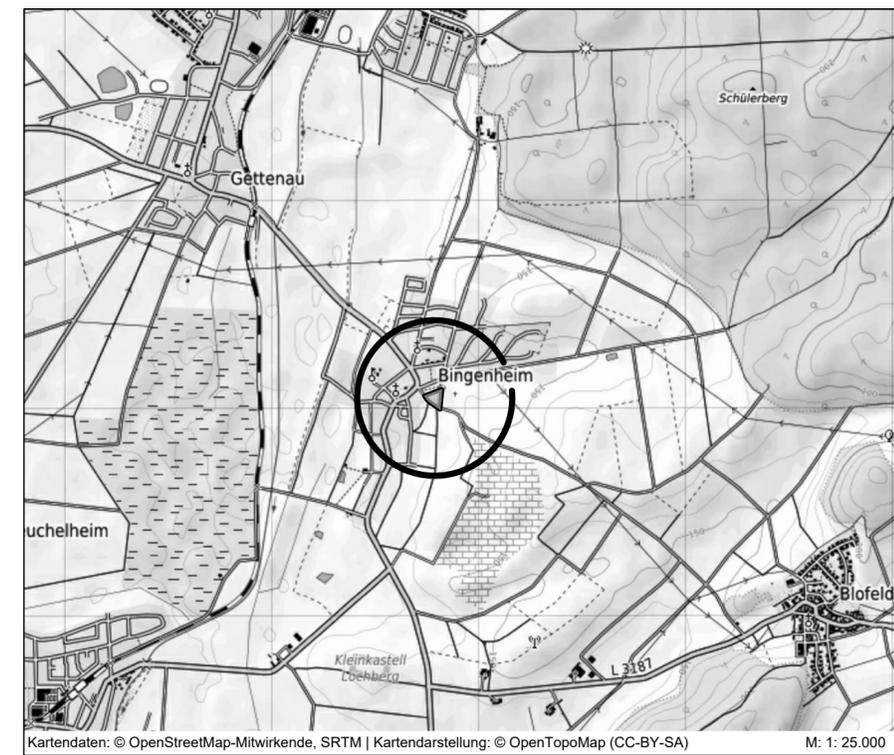
Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand

Eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften ist innerhalb eines Jahres gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand



**2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet "Blofelder Weg" durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**





**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

<b>Feststellungsexemplar</b>	Stand:	23.09.2022 20.04.2023 02.04.2024
	Projektleitung:	Hallii, Will
	CAD:	Wellstein, M.Damm
	Maßstab:	1 : 5000
Projektnummer:		20-2351

Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

## **Begründung**

## **2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“  
durch den Regionalverband Frankfurt RheinMain

### **Feststellungsexemplar zum Abschließenden Beschluss**

Planstand: 02.04.2024

Projektnummer: 17-4818

Projektleitung: Wolf / Halili / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Verfahrensart und -stand .....	4
1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	4
1.4 Regionalplanung .....	5
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.6 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
<b>2. Landschaftspflege und Naturschutz .....</b>	<b>8</b>
2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	8
2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	9
2.3 Artenschutz und Schutzgebiete .....	10
<b>3. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>10</b>
3.1 Überschwemmungsgebiet .....	10
3.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	11
3.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	12
3.4 Abwasserbeseitigung .....	12
3.5 Abflussregelung .....	14
3.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	14
<b>4. Verkehrsanlagen, Verkehrsaufkommen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur ....</b>	<b>15</b>
4.1 Straßen und Anbindung .....	15
4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	15
4.3 Landwirtschaftliche Wege .....	15
4.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	15
4.5 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	15
4.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien .....	15
<b>5. Denkmalschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>6. Kampfmittel .....</b>	<b>17</b>
<b>7. Erneuerbare Energien .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Bodenordnung .....</b>	<b>17</b>
<b>9. Baugrundbeschreibung, Altlasten, vorsorgender Bodenschutz und Bergrecht .....</b>	<b>18</b>
<b>10. Landwirtschaft .....</b>	<b>20</b>
<b>11. Immissionsschutz .....</b>	<b>20</b>

<b>12. Kosten .....</b>	<b>21</b>
<b>13. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>21</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat am 03.09.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blfelder Weg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Ortsteil Bingenheim beschlossen.

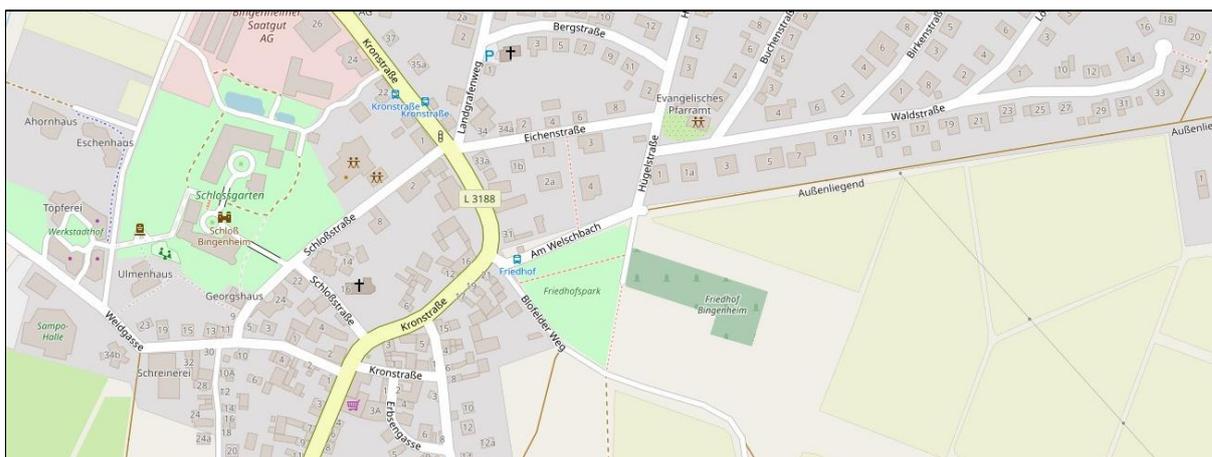
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Westen des Plangebietes ein neuer erforderlicher Standort für einen Feuerwehrstützpunkt bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, der über den Blfelder Weg angefahren wird.<sup>1</sup>

Für die Feuerwehr des Ortsteils Bingenheims ist die Notwendigkeit für einen Neubau eines Feuerwehrhauses aufgrund der aktuellen baulichen Situation und dem mangelnden Entwicklungspotential an dem bestehenden Standort gegeben. Mit dem Bebauungsplan wird das folgende allgemeine Planungsziel angestrebt: Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Einrichtung Feuerwehr, im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Hierdurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Standortes für ein neues Feuerwehr geschaffen werden.

Die vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen in den Randbereichen des Grundstücks des Feuerwehr Stützpunktes sollten erhalten werden, zumal sie der Ortsrandeingrünung dienen und eine klare Abgrenzung zum östlich angrenzenden Friedhof darstellen. Aufgrund betroffener denkmalschützender Belange, die auf das UNESCO-Weltkulturerbe des Limes zurückzuführen sind, wird die Planung im Osten durch eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Limes ergänzt. Auch der landwirtschaftliche Weg im Osten, der sich in der Kernzone des Limes befindet, wird durch die vorliegende Planung bauplanungsrechtlich gesichert.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain.

Abbildung 1: Übersichtskarte (Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2022), bearbeitet)



<sup>1</sup> Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung wurde sowohl für den vorliegenden Bereich sowie auch für einen erweiterten östlichen Bereich aufgestellt. Im Osten des Plangebietes war ursprünglich ein Sondergebiet ausgewiesen mit der Zweckbestimmung Geflügelzuchtverein, um dem ansässigen Verein einen zukunftsfähigen Standort zu ermöglichen. Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung fand bereits im Jahr 2018 statt. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen, die hinsichtlich der hohen Wertigkeit der Sondergebietsfläche eingegangen sind, wurde der Bereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Planung wird daher nur noch für die bauplanungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr weitergeführt. Aufgrund des Beitritts der Gemeinde Echzell in den Regionalverband FrankfurtRhein wurde die frühzeitige Beteiligung für die Änderung des Flächennutzungsplans wiederholt.

## 1.2 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	03.09.2018 Bekanntmachung: 02.11.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	04.01.2023 – 03.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 02.01.2023 Frist 03.02.2023
Auslegungsbeschluss (Offenlage) zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB	13.12.2023 Bekanntmachung 08.01.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	09.01.2024 – 08.02.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 05.01.2024 Frist: 08.02.2024
Abschließender Beschluss zur Vorlage zur Genehmigung des FNP nach § 6 BauGB	__ . __ . 2024
Genehmigung der Änderung des FNP durch das Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 6 Abs. 1	__ . __ . 2024 Bekanntmachung __ . __ . 2024

Die Bekanntmachungen erfolgten im Staatsanzeiger für das Land Hessen als amtliches Bekanntmachungsorgan des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.

## 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten am Rand der Ortslage Bingenheim. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4.394 m<sup>2</sup> und wird derzeit im Nordwesten als Parkanlage und Zugang zum angrenzenden Friedhof genutzt. Im Westen befindet sich eine Fläche, die derzeit als Weide und als Grünland mit einzelnen Obstbäumen genutzt wird, dieser Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen, wobei die Gehölze, die das Grundstück erfassen, weitestgehend erhalten bleiben.

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1) umfasst in der Gemarkung Bingenheim in der Flur 1, die Flurstücke 707/1 tlw., 709, 710, 711/1 tlw. und somit eine Größe von rd. 4.394 m<sup>2</sup>.

#### 1.4 Regionalplanung

Abbildung 3: Regionalplan Südhessen 2010, Karte ist genordet, ohne Maßstab



Das Plangebiet wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Die Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand.

Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

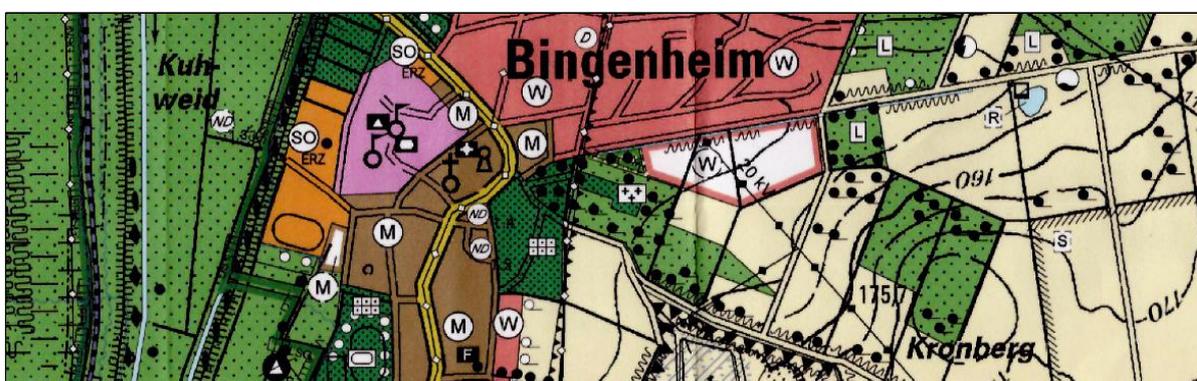
## 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünland mit der Aufsignatur Autochthone Laubbäume dargestellt (s. Abbildung 4).

*Hinweis:* Während der frühzeitigen Beteiligung sowie der Entwurfs offenlage wurde in den Planunterlagen angegeben, dass die Aufsignatur „Streuobst“ auf der Fläche liegt. Vor der Feststellung der Flächennutzungsplanänderung wurde jedoch festgestellt, dass die Signatur in der Legende des Gesamtlächennutzungsplanes korrekt als „Autochthone Laubbäume“ angegeben wird. Der Begriff wurde demnach zur Feststellung redaktionell in den Planunterlagen von „Streuobst“ zu „Autochthone Laubbäume“ angepasst.

Da der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell



## 1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist somit aufgrund seiner unbebauten Lage am Ortsrand dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Da vorliegend am Ortsrand von Bingenheim eine bauliche Nachverdichtung durch die Errichtung des vorgesehenen Feuerwehrgerätehauses vorbereitet wird, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Nutzungskategorie sowie einer sinnvollen und ausreichenden Ausnutzung des Grundstückes gewählt, um eine verträgliche Bebauung im Südosten von Bingenheim fortzuführen und die umweltschützenden Belange mitaufzugreifen. Hierdurch soll der derzeit prägende Charakter am Ortsrand beibehalten werden. Für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung dienen zudem die Orientierungswerte des § 17 BauNVO, was in Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert wird.

## 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch

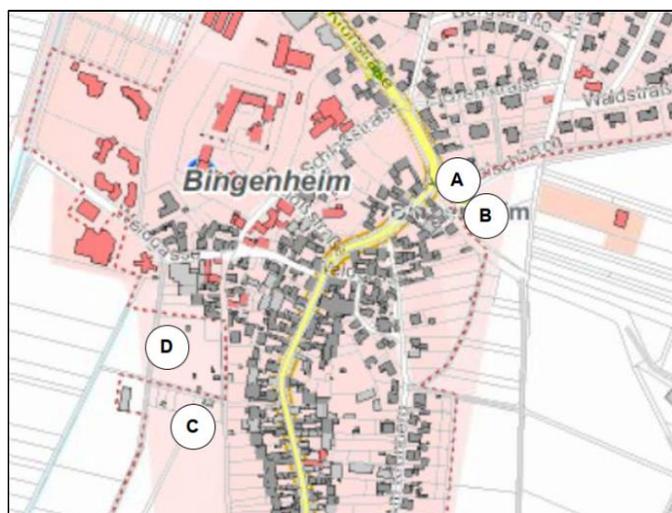
Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Hierzu hat die Gemeinde Echzell bereits im Vorfeld eine Standortanalyse zur Untersuchung potenzieller Standorte für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Auftrag gegeben.

Für die Festlegung des Feuerwehrstandortes wurden fünf Standorte untersucht.

Abbildung 5: Standortanalyse für einen potenziellen Feuerwehrstandort in Bingenheim



- A = Am Welschbach (Neubau)
- B = Blfelder Weg (Neubau)
- C = Weidgasse (Neubau)
- D = Hundsgasse (Neubau)
- (E = FW-Haus Echzell (Anbau))

Quelle: gierhardt.architekten, Standortanalyse / Prüfauftrag Projekt Nr.: 1505, S. 10 (Stand: 2016)

Als Kriterien zur Standortbeurteilung wurde Feuerwehrorganisationsverordnung (FwOVO) herangezogen. Demnach muss innerhalb der Regelhilfsfrist mindestens eine Staffel (6 Einsatzkräfte) an der Einsatzstelle sein und mit den Erkundungsmaßnahmen begonnen haben. Die Hilfsfrist gilt als Zeit von der Alarmierung bis zum Beginn der ersten Einsatzmaßnahmen an der Einsatzstelle. Gemäß des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) sind in Hessen 10 Minuten festgelegt.

Die Hilfsfrist wird maßgeblich beeinflusst durch die Zeit, die die Einsatzkräfte benötigen, um zum Feuerwehrhaus zu gelangen und durch die Zeit, bis Sie an der Einsatzstelle eintreffen. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Wege die zurückgelegt werden müssen. Ebenso kann ein schnelles Anlegen der Schutzkleidung, sinnvoll angelegte Stellplätze und auch die Vorbereitung der Einsatzkräfte zuhause durch Übungsmaßnahmen die Ausrückzeiten verbessern. In Bezug auf eine Standortbetrachtung sind die Wegezeiten entscheidend.

Zudem hat sich für den potenziellen Standort eine erforderliche Flächengröße (inkl. Der Parkplätze) von ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

Grundsätzlich hat die Standortanalyse ergeben, dass sich zwei der potenziell neue Standort als geeignet handeln.

Standort A „Am Welschbach“ ist aufgrund der Lage und Erschließung gut geeignet. Problematisch gestalten sich hier die bestehende Grünfläche und die vorherige Nutzung der Fläche. Die städtebaulichen Belange sind besonders zu werten.

Standort C „Weidgasse“ liegt neben dem Sportplatz und ist zentral gelegen. Die Erschließung ist gesichert, jedoch weniger optimal als im Bereich der Weidgasse. Bei der Auswahl dieses Standortes müssen die Belange der Sport treibenden Vereine berücksichtigt werden.

Zum Standort B „Blfelder Weg“ wird im Gutachten ausgeführt, dass er wegen seiner zentralen Lage geeignet ist. Die Lage am Ortsrand ließ zum Zeitpunkt der Aufstellung des Gutachtens jedoch die Kontrolle durch Anwohner nur in geringem Umfang zu. Dies wurde auch seitens des Kreisbrandinspektors kritisch bewertet. Die Hangsituation und die örtlichen Gegebenheiten ließen den Standort als weniger geeignet erscheinen.

Da ein Feuerwehrgebäude am Standort A jedoch das Ortsbild verändern würde, wurde unter Abwägung aller belange in den Gremien der Gemeinde Echzell der Standort B „Blfelder Weg“ beschlossen, weshalb dieser Standort nun mit der vorliegenden Bauleitplanung weiterverfolgt wird.

## **2. Landschaftspflege und Naturschutz**

### **2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange sind im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB<sub>alt</sub> abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage

zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

## **2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen von 2018 vorgenommen. Dabei wird der Bestand gemäß Bestandskarte im Anhang mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans verglichen. Diese beinhaltet bereits die planinternen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich.

Zum Ausgleich der anhand des ermittelten Biotopwertdefizits bezifferten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Echzell zugeordnet. Im Detail wird hierzu auf die Unterlagen zum Bebauungsplan verwiesen.

### **2.3 Artenschutz und Schutzgebiete**

Auf Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ wurden in den Jahren 2018 bis 2023 faunistische Erhebungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Tagfalter durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ 2022) zusammengefasst und nachfolgend kurz beschrieben.

Aus der dort vorgenommenen Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer und Stieglitz, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, „Langohr“ und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Feldsperling, „Bartfledermaus“, Zwergfledermaus und Zauneidechse nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ausgeschlossen werden. Zu dieser Thematik wird auf den in der Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Eine direkte Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten liegt nicht vor. Das nächste FFH- Gebiet befindet ca. 500 m nördlich des Plangebietes. Es handelt sich hier um das 1.368 ha große FFH-Gebiet Nr. 5619-306: „Grünlandgebiete in der Wetterau“ Teil f „Stockborn bei Bingenheim“. Ebenfalls in einer Entfernung von ca. 500 m liegt das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ (Nr. 5519-401) mit einer Gesamtgröße von ca. 1068 ha.

## **3. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **3.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **3.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Geplant ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf. Eine abschließende Angabe über den Wasserbedarf ist aufgrund der geplanten Nutzungsart in der jetzigen Planungsphase jedoch nicht möglich.

#### *Deckungsnachweis*

Die Gemeinde geht aufgrund der Lage des Plangebietes und dem angrenzenden Bestand davon aus, dass die Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen neu zu verlegen (Hausanschlüsse).

#### *Technische Anlagen*

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

#### *Schutz des Grundwassers*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen in einem amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet quantitative Schutzzone D sowie qualitative Schutzzone IV. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Allerdings wurde der oberhessische Heilquellenschutzbezirk zum 31.07.2023 aufgehoben.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass u.a. Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass u.a. Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

*Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor.

*Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **3.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden und dargestellt.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

*Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

### **3.4 Abwasserbeseitigung**

*Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung ist bereits Bestand und kann als gesichert gelten.

*Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Das Abwasser wird im vorhandenen System entsorgt.

*Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Darüber hinaus sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes prinzipiell folgende Versickerungsformen möglich<sup>2</sup> (aus: Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

#### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### *Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

#### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches

---

<sup>2</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geplant ist, ist dies mit der Fachstelle hinsichtlich der wasserrechtlichen Anforderungen abzustimmen<sup>3</sup>.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **3.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden.

#### *Vorflutverhältnisse*

Im Plangebiet ist keine Vorfluter vorhanden.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten*

Entfällt aufgrund des Planziels.

### **3.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels und des Verfahrens.

---

<sup>3</sup> Siehe auch Stellungnahme vom Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Kreisentwicklung (30.01.2023).

#### **4. Verkehrsanlagen, Verkehrsaufkommen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur**

##### **4.1 Straßen und Anbindung**

Das Plangebiet ist bereits über den Blfelder Weg im Westen an die Kronstraße und somit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (Landesstraße 3188) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen ist zu prüfen und nachzuweisen, dass die bestehenden Einmündungen (Bereich Kronstraße/ Am Welschbach) aufgrund ihrer Lage auch den zukünftigen Erfordernissen gerecht werden.

##### **4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Es werden keine expliziten Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im SO zulässig sind. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung von Stellplätzen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Übrigen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Echzell verwiesen.

##### **4.3 Landwirtschaftliche Wege**

Die landwirtschaftlichen Wege innerhalb des Plangebietes stehen dem landwirtschaftlichen Verkehr nach wie vor zur Verfügung.

##### **4.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist fußläufig (ca. 200) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich an der Kronstraße.

##### **4.5 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist neu zu verlegen. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die angrenzend bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder vor Ort zur Versickerung gebracht. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5ff.

##### **4.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien**

Die Versorgungsleitungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen. In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsversorgungsleitungen bzw. über Kommunikationslinien vor.

##### Telekommunikationslinien

Vom eingereichten Plangebiet ist die Deutsche Telekom GmbH betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen — Hausanschlüsse— der Telekom. (5. Anlage Lageplan, siehe Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Gebiet „Blfelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain).

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist

darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Erschließung: Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom macht darauf aufmerksam:

1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen— und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.

Die Hinweise sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen.

## **5. Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone des UNESCO Welterbes Obergermanisch-Raetischer Limes (ORL) und grenzt darüber hinaus direkt an die Kernzone der Welterbestätte an. Hieraus ergeben sich aus Sicht der Bodendenkmalpflege zwei Notwendigkeiten, die es im Zuge zukünftiger Planungen zu berücksichtigen gilt:

Einerseits sind Planvorhaben in Hinsicht auf ihre Verträglichkeit mit dem von der UNSECO geforderten „universellen Wert“ (outstanding universal value) zu prüfen und ggf. in diesem Sinne abzuändern. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Somit sind jegliche Planvorhaben frühzeitig mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen. während Bodeneingriffe durch archäologisches Fachpersonal der Denkmalfachbehörde zu begleiten sind<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Siehe Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen (02.02.2023).

Es ist eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer flächigen bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung das Plangebiet untersuchen und bewerten. Die Ergebnisse sind anschließend mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Weiterhin können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzung, Bodenverfärbung und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

## **6. Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst hat am 06.12.2018 bereits zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit deutlich größerem Geltungsbereich Stellung genommen und bestätigt, dass eine Auswertung dieser Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird gebeten den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Die Hinweise sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen.

## **7. Erneuerbare Energien**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Blfelder Weg“ wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt.

Zudem erfolgt im Bebauungsplan eine konkrete Festsetzung, dass Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **8. Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB wird für das Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich.

## **9. Baugrundbeschreibung, Altlasten, vorsorgender Bodenschutz und Bergrecht**

Zum Thema Baugrund und Geologie liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

### Nachsorgender Bodenschutz<sup>5</sup>

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5-Bodenschutz West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Gemeinde Echzell ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich.

Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Sie als Gemeinde verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben Sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.delthemen/altlasten/datus> zur Verfügung.

Diese Informationen sind insbesondere auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) zu beachten.

### Vorsorgender Bodenschutz

Gemäß § 22 Ersatzbaustoffverordnung ist der Einbau bestimmter mineralischer Ersatzbaustoffe (MEB) oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m<sup>3</sup>) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

---

<sup>5</sup> Siehe Stellungnahme, Regierungspräsidium, Darmstadt, Bodenschutz West 41.5, Nachsorgender Bodenschutz (02.02.2023).

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

### Bergrecht

Direkt südlich grenzt der unter Bergaufsicht stehende Basalttagebau „Bingenheim“ an das Plangebiet. Es ist mit Immissionen wie z. B. Staub, Lärm, Verkehrslärm und sonstige Verkehrsemissionen zu rechnen, zumal der Tagebau auch wieder verfällt werden soll. Zudem darf die Zufahrt über die im Plangebiet liegende öffentliche Straße nicht behindert werden. Rohstoffsicherung /Aktuelle Betriebe: Ca. 140 m südöstlich des Plangebiets. in der im RPS/RegFNP als „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ dargestellten Fläche, befindet sich der unter Bergaufsicht stehende

Basalttagebau „Bingenheim“. Es ist mit Immissionen wie z. B. Staub, Lärm und Verkehrslärm und sonstigen Verkehrsemissionen zu rechnen, zumal der Tagebau auch wieder verfüllt werden soll. Zudem darf die Zufahrt über die öffentliche Straße nicht behindert werden.

Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der geringfügiger Untersuchungsbergbau mit bis zu 4 m tiefen Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus meinen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Berghaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Diese Informationen sind insbesondere auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) zu beachten.

## **10. Landwirtschaft**

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen für das Feuerwehrgerätehaus ist aus dem öffentlichen Interesse des Brandschutzes begründet. Zudem sieht der Bebauungsplan im Osten des Plangebietes die Errichtung eines landwirtschaftlichen Weges vor, um den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin zu ermöglichen. Die Landwirtschaft wird somit nicht weiter eingeschränkt.

## **11. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Laut einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Feuerwehrgerätehaus als Anlage für Verwaltungen in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig und dort auch gebietsverträglich (BVerwG, Urteil vom 29.03.2022 – 4 C 6.20). Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG somit entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar. Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht erwarten, dass Staub, Erschütterungen, oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die neue Feuerwehrzentrale wird jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht, das Lärmvolumen sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen. In dem noch folgenden Bebauungsplan für die Feuerwehrzentrale ist somit darauf zu achten, dass die Blendung für benachbarte Wohnhäuser so gering wie möglich gehalten wird und nicht den zulässigen Richtwert überschreitet<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Siehe auch Stellungnahme vom Regierungspräsidium Darmstadt, Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) 43.1, (02.02.2023).

Diese Informationen sind insbesondere auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) zu beachten.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt (Dezernat 3.1 Immissionsschutz) wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens der Übungsbetrieb der Feuerwehrwache genau betrachtet und beurteilt werden muss, da die Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den benachbarten Wohngebäuden nicht auszuschließen ist.

## **12. Kosten**

Die der Gemeinde Echzell entstehenden Kosten sind zum jetzigen Verfahrensstand nicht absehbar.

## **13. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, Dipl.-Biologe/Dr. G. Fokuhl, Stand: 09/2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Stand: 09/2023
- Standortanalyse / Prüfauftrag Projekt Nr.: 1505 Gierhardt Architekten, Stand 12/2023

Planstand: 02.04.2024

Projektnummer: 17-4818

Projektleitung: S. Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

## **Umweltbericht**

# **2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „Blofelder Weg“

## **Feststellungsexemplar zum Abschließenden Beschluss**

Planstand: 02.04.2024

Projektnummer: 17-4818

Projektleitung: Fokuhl

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....</b>	<b>17</b>
<b>4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht- Durchführung der Planung.....</b>	<b>17</b>
<b>5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl .....</b>	<b>17</b>
<b>7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>19</b>
<b>8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben .....</b>	<b>19</b>
<b>9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....</b>	<b>21</b>

## 1. Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat am 03.09.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blfelder Weg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Ortsteil Bingenheim beschlossen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll ein neuer erforderlicher Standort für einen Feuerwehrstützpunkt bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, der über den Blfelder Weg angefahren wird. Die vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen in den Randbereichen des Grundstücks des Feuerwehrstützpunktes sollten erhalten werden, zumal sie der Ortsrandeingrünung dienen und eine klare Abgrenzung zum östlich angrenzenden Friedhof darstellen.<sup>1</sup>

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

#### 1.1.1 Ziele der Planung

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 (Veranlassung und Planziel) der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Standort des Vorhabens befindet sich am östlichen Ortsrand von Bingenheim in der Gemeinde Echzell. Naturräumlich gesehen befindet es sich nach KLAUSING (1988)<sup>2</sup> in der Teileinheit *Westlicher unterer Vogelsberg* (Haupteinheit *Unterer Vogelsberg* 350) und liegt auf einer Höhe von rd. 135 m ü N.N. (vgl. **Abb. 1**).

---

<sup>1</sup> Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung wurde sowohl für den vorliegenden Bereich sowie auch für einen erweiterten östlichen Bereich aufgestellt. Im Osten des Plangebietes war ursprünglich ein Sondergebiet ausgewiesen mit der Zweckbestimmung Geflügelzuchtverein, um dem ansässigen Verein einen zukunftsfähigen Standort zu ermöglichen. Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung fand bereits im Jahr 2018 statt. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen, die hinsichtlich der hohen Wertigkeit der Sondergebietsfläche eingegangen sind, wurde der Bereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Planung wird daher nur noch für die bauplanungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr weitergeführt. Aufgrund des Beitritts der Gemeinde Echzell zum Regionalverband FrankfurtRheinMain wurde die frühzeitige Beteiligung für die FNP-Änderung im Jahr 2022 wiederholt.

<sup>2</sup> KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.



Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Friedhof von Bingenheim. Im Westen wird das Gebiet durch einen Feldweg und dahinterliegendes Streuobst bzw. Acker begrenzt. Im Süden liegen südlich des *Blofelder Wegs* vorwiegend gärtnerisch genutzte Flächen, im Norden befindet sich eine Parkanlage und dahinter die Straße *Am Welschbach*.

### **1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

Mit der vorliegenden Planung gelangt im Wesentlichen eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Feuerwehr) zur Ausweisung.

Darüber hinaus wird im östlichen Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

### **1.1.4 Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,4 ha.

## **1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Das Plangebiet wird im Regionalplan Südhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Da sich die geplante Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand befindet, ist der Bauleitplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Blofelder Weg“ als *Grünfläche* mit der Aufschrift autochthone Laubbäume dargestellt. Da der hier in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und die Gemeinde Echzell mittlerweile dem Regionalverband FrankfurtRheinMain angehört, wird die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Regionalverband notwendig.

## **1.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Laut einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Feuerwehrgerätehaus als Anlage für Verwaltungen in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig und dort auch gebietsverträglich (BVerwG, Urteil vom 29.03.2022 – 4 C 6.20). Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG somit entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar. Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht erwarten, dass Staub, Erschütterungen, oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die neue Feuerwehrzentrale wird jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht, das Lärmvolumen sowie eine Erhöhung der Temperatur

aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen. Hierfür sieht der Bebauungsplan jedoch eine Festsetzung für eine insektenfreundliche Beleuchtung vor, die dann im Zuge der Bauausführung zu beachten und umzusetzen ist. Eine Blendung für benachbarte Wohnhäuser wird hierdurch reduziert/vermieden.

#### **1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:

- Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### **1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Zur Berücksichtigung des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ stellt der vorliegende Plan in diesem Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

#### **1.6 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Fläche des Plangebietes stellt aktuell ein Kaltluftentstehungsgebiet dar, das nachts zur Produktion von Kaltluft beiträgt. Durch die Umsetzung der Planung werden einzelne Freiflächen zusätzlich versiegelt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich dabei vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

#### **1.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Verkehrs- und Grünflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

#### **1.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Zu diesen Belangen trifft der vorliegende Bauleitplan keine gesonderten Regelungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Blofelder Weg“ soll jedoch grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht werden, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Zudem erfolgt im Bebauungsplan eine konkrete Festsetzung, dass Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig sind.

### **1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

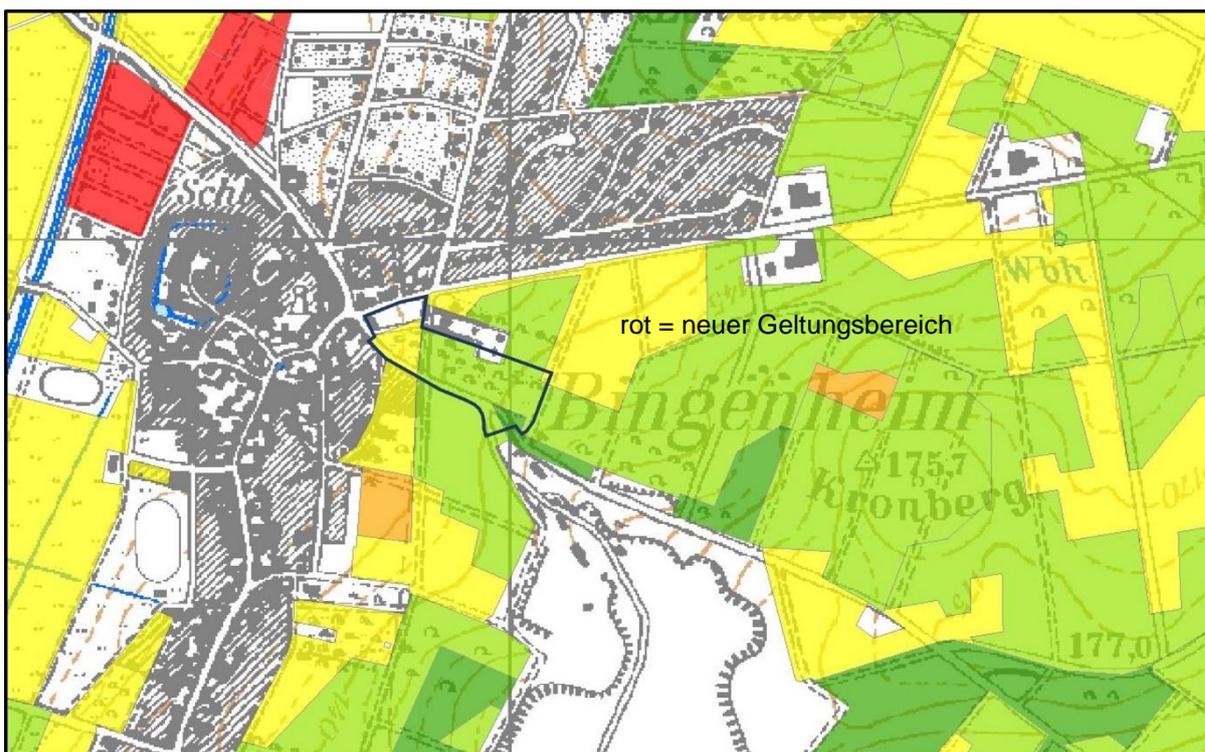
Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem Flächenverlust von Grünland und Einzelbäumen. Durch den Neubau der Feuerwehr werden Teile der Flächen im notwendigen Umfang umgenutzt und versiegelt. Es werden dabei keine für Wohnzwecke genutzten Flächen beansprucht.

## **2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **2.1 Boden und Fläche**

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entseiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Laut der Bodenkarte von Hessen handelt es sich im Westen um Böden mit anthropogener Überprägung. Die Bodenfunktionsbewertung zeigt für den Geltungsbereich einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad (vgl. **Abb. 3**). Dieser ergibt sich aus den Parametern Standorttypisierung, Ertragspotential, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen.



**Abb. 3:** Karte der Bodenfunktionsbewertung der Gemeinde Echzell und Umgebung. Gesamtbewertung für Bodenbewertung: rot – sehr hoch, orange – hoch, gelb – mittel, hellgrün – gering, dunkelgrün – sehr gering. Blau umrandet – Plangebiet. (Quelle: BodenViewer Hessen, 20.09.2018)

### *Wasser*

Das Plangebiet befindet sich in Zone IV und Zone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen sowie in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Allerdings wurde der Heilquellenschutzbezirk Oberhessen von 1929 zum 31.07.2023 aufgehoben. Es liegt in keinem Überschwemmungsgebiet; es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### *Eingriffsbewertung*

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuversiegelungen. Um den grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, sind im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene geeignete Festsetzungen und Hinweise auf gesetzliche Regelungen sowie Empfehlungen zur Berücksichtigung des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung zu formulieren.

## **2.2 Klima und Luft**

Aktuell handelt es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches um ein Kaltluftentstehungsgebiet, wo in wolkenlosen Nächten in Bodennähe Kaltluft entsteht. Die kalte Luft führt zu einer Abkühlung des angrenzenden Ortes. Durch die Versiegelung von Teilen der Fläche ist mit einem leichten Temperaturanstieg und einer Einschränkung in der Verdunstung zu rechnen. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich voraussichtlich nur auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.

## 2.3 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

### 2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden zwischen Ende Mai und Ende September 2018 sowie im Dezember 2022 und April 2023 mehrere Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch eine stark ruderalisierte Grünlandfläche geprägt. Entlang der Straße *Blofelder Weg* verlaufen zudem ein ruderaler Saum sowie eine Baumhecke, die sich auch entlang eines Graswegs entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fortsetzt. Weiterhin befinden sich im Plangebiet einige Obstbäume sowie im Süd ein prägender Laubbaum (Hainbuche).

Der ruderale Saum beiderseits des Blofelder Weges weist die folgenden, zumeist nährstoffliebenden Pflanzenarten auf:

<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Echinochloa crus-galli</i>	Hühnerhirse
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Rosa spec.</i>	Wildrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeeren
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Sisymbrium officinale</i>	Weg-Rauke
<i>Sonchus arvensis</i>	Acker-Gänsedistel
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee, Rot-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel



Abb. 4: Ruderaler Saum entlang des Blofelder Weges (2018)



Abb. 5: Hainbuche im Süden

Die Gehölzstrukturen sind als Baumhecken bzw. Gebüsche frischer Standorte mit teilweise großen Bäumen ausgeprägt. Die Baumhecken befinden sich hauptsächlich am Straßenrand entlang der Straße Blofelder Weg. Im Nordwesten grenzt ein weiteres Laubgehölz die Parkanlage von der ruderalisierten Weidefläche ab. Gefundene Arten im Bereich der Hecken und Gebüsche sind:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa spec.</i>	Wildrose



Abb. 6: Blick von Westen auf die Fläche (April 2023)



Abb. 7: Ruderalvegetation und Gehölze im Norden

Im Zentrum des Plangebiets befinden sich eine ehemalige Weidefläche (jetzt Ruderalvegetation) und eine verbrachte Obstwiese. Die Ruderalvegetation setzt sich momentan aus den folgenden Arten zusammen:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Cichorium intybus</i>	Gemeine Wegwarte
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Dianthus spec.</i>	Nelke
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Ranunculus ficaria</i>	Scharbockskraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Stellaria media</i>	Vogel-Miere
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

#### *Bestands- und Eingriffsbewertung*

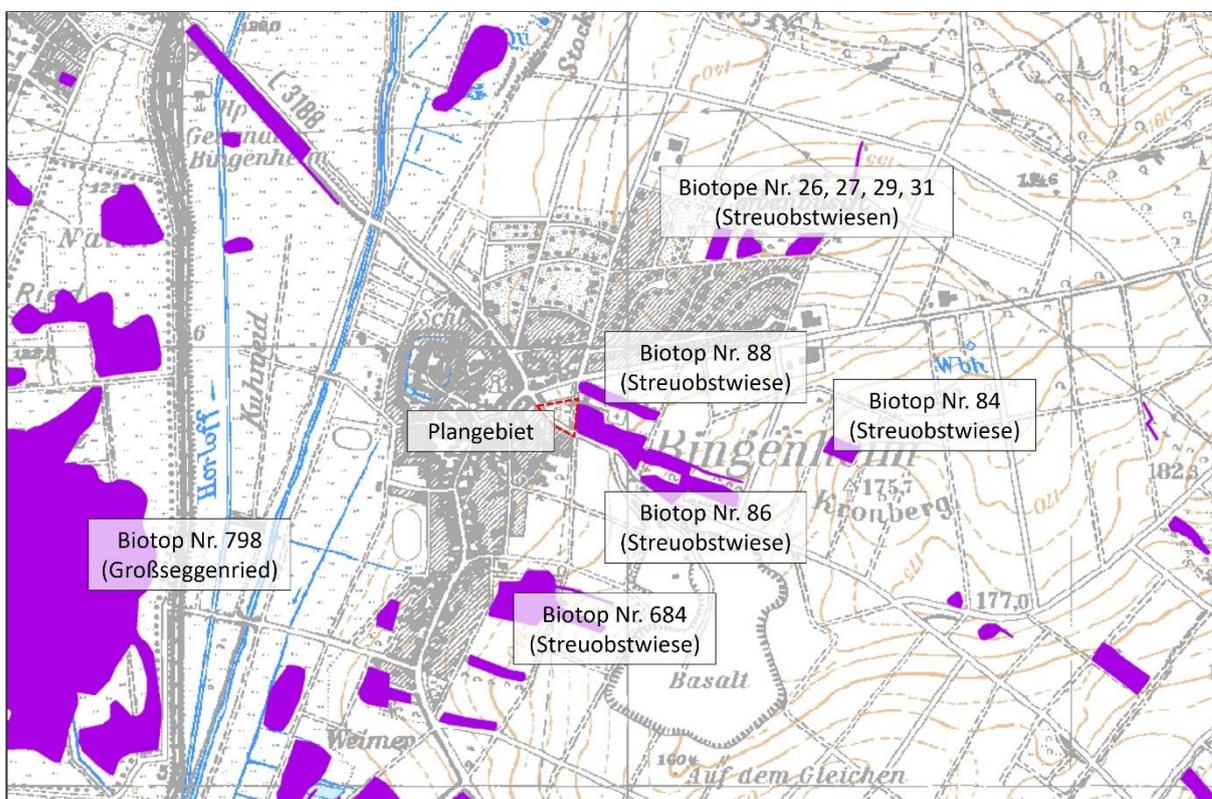
Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes ist räumlich differenziert. Die Ruderalvegetation sowie der ruderale Saum sind überwiegend durch nitrophile Arten geprägt und besitzen nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Die Baumhecken und Einzelbäume bieten verschiedenen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum und können somit einer höheren ökologischen Wertigkeit zugeordnet werden.

Aufgrund des vorgesehenen Erhalts der Baumhecken ist insgesamt nur mit mäßigen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen.

#### **2.3.2 Biotopschutzrechtliche Belange**

Der vorgefundene Bestand der im Geltungsbereich der Planung vorhandenen Obstwiese entspricht nicht den Kriterien eines geschützten Biotops nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Grund dafür ist die geringe Flächengröße von rd. 1.000 m<sup>2</sup>, während in einem aktuellen Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen unter Berücksichtigung der letzten BNatSchG-Novelle eine Mindestgröße von 2.500 m<sup>2</sup> angegeben ist (LfU 2022). Zudem liegt bzw. lag der Bestand hochstämmiger Obstbäume im Plangebiet < 10, so dass der im älteren „Leitfaden Biotopschutz für Hessen“ genannte Mindestbestand

nicht erreicht ist (HMUKLV 2016), während die dort alternativ genannte Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> aufgrund der Gesetzesänderungen nicht mehr relevant sein dürfte. Zu beachten ist zudem, dass der Bereich im NaturegViewer im Gegensatz zu den östlich benachbarten Flächen nicht als gesetzlich geschütztes Biotop (HLBK ab 2014) dargestellt ist (vgl. **Abb. 8**).



**Abb. 8:** Geschützte Biotope aus der Hessischen Biotopkartierung im Umfeld des Plangebiets (Quelle: NaturegViewer Hessen, 21.09.2023).

Auswirkungen auf benachbarte geschützte Biotope (hier: Biotop Nr. 86 „Streuobstwiese westlich Kronberg am Bingenheimer Basalt-Steinbruch“) durch die vorliegende Planung sind aufgrund der vorgesehenen Eingrünung nicht zu erwarten.

### 2.3.3 Artenschutzrechtliche Belange

Auf Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>3</sup> wurden in den Jahren 2018 bis 2023 faunistische Erhebungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Tagfalter durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ 2023) zusammengefasst und nachfolgend kurz zusammengefasst.

Aus der dort vorgenommenen Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer und Stieglitz, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, „Langohr“ und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören

<sup>3</sup> HMUeLV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung.

von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für **Feldsperling**, „**Bartfledermaus**“, **Zwergfledermaus** und **Zauneidechse** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

#### **Vermeidungsmaßnahmen:**

##### Vögel

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

##### Fledermäuse

- Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden.
- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen ("down-lights").
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.

##### Zauneidechse

- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

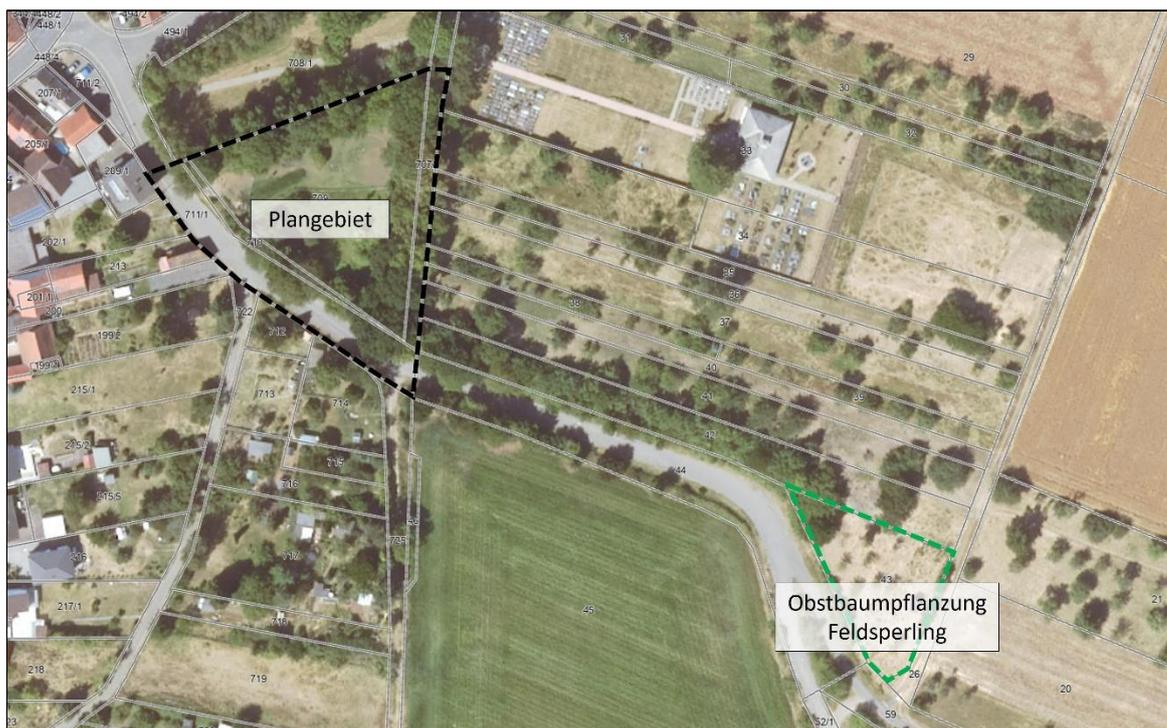
#### **Vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF):**

- Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten vorzugsweise in einem bestehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

*Umsetzung: Die Maßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt.*

- Neupflanzung von 5 hochstämmigen Obstbäumen im näheren räumlichen Zusammenhang (max. 2 km Umkreis). Neben Nutzgehölzen (Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge usw.) sind auch Arten wie die Walnuss sowie Wildobstgehölze (Wildapfel, Wildbirne, Speierling) als typische Obstbäume anzusehen.

*Umsetzung: Die Maßnahme soll in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden und wird konkret auf dem Grundstück Gemarkung Bingenheim, Flur 7, Flst. 43 ausgeführt.*



**Abb. 9:** Lage der Maßnahme für den Feldsperling im Umfeld des Plangebiets (Quelle: NaturegViewer Hessen, 21.09.2023).

- Als Ersatz für die potentiell wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten Anbringung von drei geeigneten Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse vorzugsweise in einem bestehenden Gehölzbestand anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.
- *Umsetzung: Die Maßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt.*

Unter Berücksichtigung aller im Artenschutzfachbeitrag genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

### 2.3.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die biologische Vielfalt bildet eine wesentliche Grundlage unserer Existenz. Sie liefert Nahrung und Rohstoffe (Baumaterial, medizinische Wirkstoffe oder Kleidung). Zusätzlich stellt sie Ökosystemdienstleistungen, wie die Klimaregulation, die Pflanzenbestäubung oder die Bodenbildung zur Verfügung. Durch die steigende Flächeninanspruchnahme wird die Vernetzung dieser Bereiche gestört und

führt zwangsläufig zu einem Verlust der Biodiversität. Zum Schutz dieser verfolgt das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung.

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 2.3.1, die dem Plangebiet überwiegend eine geringe bis mittlere Wertigkeit zuordnen, ist bei Durchführung der Planung aktuell nicht mit einer Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu rechnen. Flächen mit einer hohen Wertigkeit werden im weiteren Planungsvorhaben zum Erhalt festgesetzt, wodurch auch hier mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen ist.

#### **2.4 Landschaft**

Die Fläche des geplanten Feuerwehrstützpunktes im Zentrum des Geltungsbereiches ist durch Baum- und Gehölzstrukturen begrenzt. Teile dieser Strukturen werden durch den Bau verloren gehen, wodurch sich die Fläche für den Betrachter öffnet. Die restlichen Strukturen bleiben bestehen, wodurch der neue Feuerwehrstützpunkt optisch von der öffentlichen Grünanlage, dem Friedhof sowie der Streuobstwiese eingegrünt wird. Somit ergibt sich nur ein geringes Konfliktpotential für das Schutzgut Landschaft.

#### **2.5 Natura 2000 Gebiete**

Gebiete des Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ sind von dem Vorhaben zwar nicht direkt betroffen, allerdings befinden sich das nächste Natura-2000-Gebiet ca. 600 m nördlich des Plangebietes. Es handelt sich hier um das 1.368 ha große FFH-Gebiet Nr. 5619-306: „Grünlandgebiete in der Wetterau“ Teil f „Stockborn bei Bingenheim“. Charakteristisch für das betroffene Teilgebiet sind extensives Grünland frischer und feuchter-nasser Standorte sowie Großseggenriede: (LRT 6510) „Magere Flachland-Mähwiesen“, (LRT 91E0) „Erlen- und Eschenwälder an Fließgewässern (*Alnion glutinoso incanae*)“ und (LRT 3150) „natürliche eutrophe Seen“. Das FFH-Gebiet „Grünlandgebiete in der Wetterau“ stellt den Kern der ausgedehnten Fluss-Auenbereiche der Wetterau da und bietet Arten des Offenlandes (besonders gefährdeten Vogelarten) ein Brut- und Rastgebiet. Neben Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie kommen weitere seltene und bestandsgefährdete Tier- und Pflanzenarten vor. Beispiele sind: Wasserkreiskraut (*Senecio aquaticus*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*).



Abb. 10: Natura-2000-Gebiete im Umfeld des Plangebiets (Quelle: NaturegViewer Hessen, 21.09.2023).

Ebenfalls in einer Entfernung von ca. 600 m liegt das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ (Nr. 5519-401) mit einer Gesamtgröße von ca. 1.068 ha. Es ist das Kernstück des Auenverbund Wetterau und bietet einen wertvollen Lebensraum für gefährdete Arten des Offenlands: Blaukehlchen (*Luscinia svecica*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Neuntöter (*Lanius collurio*) oder Schwarzstorch (*Ciconia nigra*).

Aufgrund der großen Entfernung des FFH-Gebietes bzw. fehlender funktioneller Bezüge des Vogelschutzgebietes zum Plangebiet können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura-2000 Gebieten voraussichtlich ausgeschlossen werden.

## 2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### Wohnen bzw. Siedlung

An das Plangebiet schließt sich im Westen Wohnbebauung an. Während der Durchführung der Bebauung kommt es zu baubedingten Emissionen, welche allerdings nach Beendigung des Bauvorhabens eingestellt werden. Durch den neuen Stützpunkt der Feuerwehr kommt es aufgrund von Einsatzfahrten betriebsbedingt zeitweise zu einer höheren Lärmbelastung.

### Erholung

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünanlage, die zur Erholung genutzt wird; nordöstlich schließt sich ein Friedhof an. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Nutzungen ist durch die Planung nicht zu erwarten.

## 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe

Das Plangebiet umfasst einen Abschnitt der Kern- und Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ (vgl. Plankarte). Zur Berücksichtigung dieses Schutzgutes setzt der vorliegende Plan in diesem Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der

Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

## **2.9 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Errichtung eines Feuerwehrstützpunktes leistet vielmehr einen Beitrag zur Eindämmung möglicher Unfälle oder Katastrophen.

## **2.10 Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Einwirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurden in den Kapiteln 2.1 bis 2.9, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten.

### **3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Da auf Ebene des Flächennutzungsplans keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird hierzu auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen.

### **4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Auf den ruderalisierten Wiesenflächen würde sich im Laufe der Zeit eine Gehölzsukzession einstellen, wodurch sich beispielsweise die Vielfalt der Pflanzenarten verringern und die Anzahl der Brutvögel erhöhen würde. Eine erhebliche Verbesserung oder Verschlechterung des Umweltzustands wäre dadurch nicht zu erwarten.

### **5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

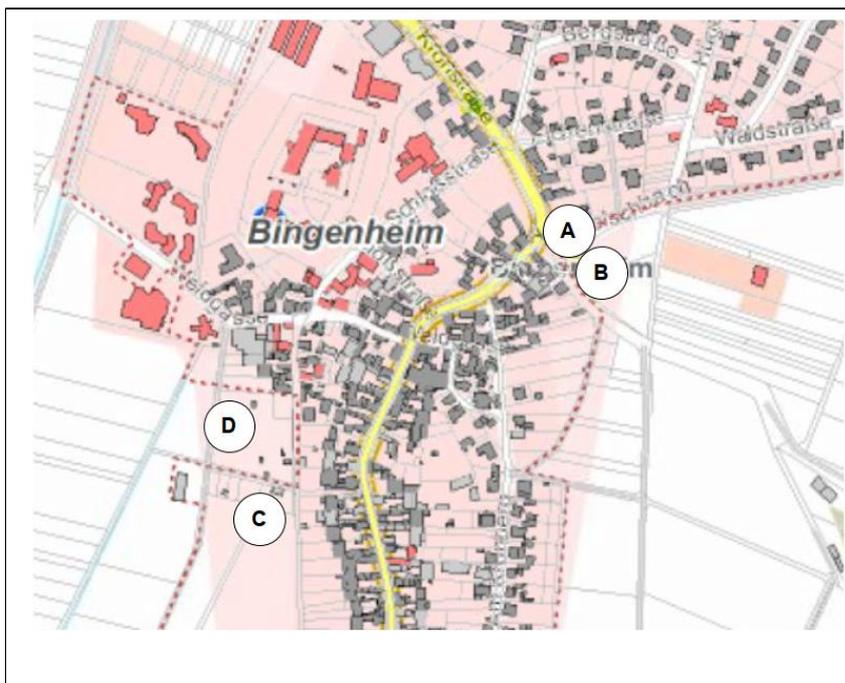
### **6. Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl**

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Hierzu hat die Gemeinde Echzell bereits im Vorfeld eine Standortanalyse zur Untersuchung potenzieller Standorte für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Auftrag gegeben.

Für die Festlegung des Feuerwehrstandortes wurden fünf Standorte näher untersucht (vgl. **Abb. 11**).



- A = Am Welschbach (Neubau)
- B = Blufelder Weg (Neubau)
- C = Weidgasse (Neubau)
- D = Hundsgasse (Neubau)
  
- (E = FW-Haus Echzell (Anbau))

**Abb. 11:** Standortanalyse für einen potenziellen Feuerwehrstandort in Bingenheim (Quelle: gierhardt.architekten, Standortanalyse / Prüfauftrag Projekt Nr.: 1505, S. 10 (Stand: 2016))

Als Kriterien zur Standortbeurteilung wurde die Feuerwehrorganisationsverordnung (FwOVO) herangezogen. Demnach muss innerhalb der Regelhilfsfrist mindestens eine Staffel (6 Einsatzkräfte) an der Einsatzstelle sein und mit den Erkundungsmaßnahmen begonnen haben. Die Hilfsfrist gilt als Zeit von der Alarmierung bis zum Beginn der ersten Einsatzmaßnahmen an der Einsatzstelle. Gemäß des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) sind in Hessen 10 Minuten festgelegt.

Die Hilfsfrist wird maßgeblich beeinflusst durch die Zeit, die die Einsatzkräfte benötigen, um zum Feuerwehrhaus zu gelangen und durch die Zeit, bis Sie an der Einsatzstelle eintreffen. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Wege, die zurückgelegt werden müssen. Ebenso kann ein schnelles Anlegen der Schutzkleidung, sinnvoll angelegte Stellplätze und auch die Vorbereitung der Einsatzkräfte zuhause durch Übungsmaßnahmen die Ausrückzeiten verbessern. In Bezug auf eine Standortbetrachtung sind die Wegezeiten entscheidend. Zudem hat sich für den potenziellen Standort eine erforderliche Flächengröße (inkl. Parkplätze) von ca. 1.400 m<sup>2</sup> ergeben.

Grundsätzlich hatte die Standortanalyse zunächst ergeben, dass grundsätzlich zwei der potenziell neuen Standorte in Frage kamen.

Standort A „Am Welschbach“ ist aufgrund der Lage und Erschließung gut geeignet. Problematisch gestalten sich hier die bestehende Grünfläche und die vorherige Nutzung der Fläche. Soll dieser Standort gewählt werden, so ist die bestehende Grünanlage in den Entwurf einzubeziehen. Die städtebaulichen Belange sind besonders zu werten.

Standort C „Weidgasse“ liegt neben dem Sportplatz und ist zentral gelegen. Die Erschließung ist gesichert, jedoch weniger optimal als im Bereich der Weidgasse. Bei der Auswahl dieses Standortes müssen die Belange der Sport treibenden Vereine berücksichtigt werden.

Zum Standort B „Blufelder Weg“ wird im Gutachten aufgeführt, dass dieser Standort wegen seiner zentralen Lage als Standort geeignet ist. Die Lage am Ortsrand ließ zum Zeitpunkt der Aufstellung des Gutachtens jedoch die Kontrolle durch Anwohner nur in geringem Umfang zu. Dies wurde auch seitens des Kreisbrandinspektors kritisch bewertet. Die Hangsituation und die örtlichen Gegebenheiten ließen den Standort als weniger geeignet erscheinen.

Da ein Feuerwehrgebäude am Standort A jedoch das Ortsbild negativ verändern würde, wurde unter Abwägung aller Belange in den Gremien der Gemeinde Echzell der Standort Blofelder Weg beschlossen, weshalb dieser Standort nun mit der vorliegenden Bauleitplanung weiterverfolgt wird.

## **7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Dies sollte im vorliegenden Fall beginnend mit den CEF-Maßnahmen zum Artenschutz vor Baubeginn und anschließend fortgesetzt alle zwei Jahre durch die zuständige Behörde kontrolliert werden.

## **8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben**

*Kurzbeschreibung der Planung:* Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat am 03.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blofelder Weg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Ortsteil Bingenheim beschlossen. Mit der vorliegenden Planung gelangt im Wesentlichen eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Feuerwehr) zur Ausweisung. Zur Eingrünung des Geltungsbereichs sowie zum Schutz des Weltkulturerbes Limes wird im Bauleitplan zudem eine Grünfläche dargestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,4 ha.

*Boden und Wasser:* Laut der Bodenkarte von Hessen handelt es sich im Westen um Böden mit anthropogener Überprägung. Die Bodenfunktionsbewertung zeigt für den Geltungsbereich einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad. Dieser ergibt sich aus den Parametern Standorttypisierung, Ertragspotential, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen. Das Plangebiet befindet sich in Zone IV und Zone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen sowie in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Es liegt in keinem Überschwemmungsgebiet; es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu weiträumigen Flächenneuersiegelungen. Über die Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lassen sich auf der nachgeordneten Planungsebene voraussichtlich die Möglichkeiten wirksamer Minimierung der Auswirkungen ausschöpfen.

*Klima:* Aktuell handelt es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches um ein Kaltluftentstehungsgebiet, wo in wolkenlosen Nächten in Bodennähe Kaltluft entsteht. Die kalte Luft führt zu einer Abkühlung des angrenzenden Ortes. Durch die Versiegelung von Teilen der Fläche ist mit einem leichten Temperaturanstieg und einer Einschränkung in der Verdunstung zu rechnen. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich voraussichtlich nur auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.

*Pflanzen und Tiere:* Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch eine stark ruderalisierte Grünlandfläche geprägt. Entlang der Straße *Blofelder Weg* verlaufen zudem ein ruderaler Saum sowie eine Baumhecke, die sich auch entlang eines Graswegs entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fortsetzt. Weiterhin befinden sich im Plangebiet einige Obstbäume sowie im Süden ein prägender Laubbaum (Hainbuche). Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes ist räumlich differenziert. Die Ruderalvegetation sowie der ruderaler Saum sind durch nitrophile Arten geprägt und besitzen nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Die Baumhecken und Obstbäume bieten verschiedenen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum und können somit einer höheren ökologischen Wertigkeit zugeordnet werden. Aufgrund des vorgesehenen Erhalts der Baumhecken ist insgesamt nur mit mäßigen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen.

*Arten- und Biotopschutz:* Die im Geltungsbereich der Planung vorhandene Obstwiese entspricht nicht den Kriterien eines geschützten Biotops nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Auf Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ wurden faunistische Erhebungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Tagfalter durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Aus der dort vorgenommenen Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer und Stieglitz, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, „Langohr“ und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz kann dabei für Feldsperling, „Bartfledermaus“, Zwergfledermaus und Zauneidechse nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung aller im Artenschutzfachbeitrag genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

*Biologische Vielfalt:* Entsprechend den vorangegangenen Ausführungen, die dem Plangebiet eine geringe bis mittlere Wertigkeit zuordnen, ist bei Durchführung der Planung aktuell nicht mit einer Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu rechnen. Flächen mit einer hohen Wertigkeit werden im weiteren Planungsvorhaben zum Erhalt festgesetzt, wodurch auch hier mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen ist.

*Landschaft:* Die Fläche des geplanten Feuerwehrstützpunktes im Zentrum des Geltungsbereiches ist durch Baum- und Gehölzstrukturen begrenzt. Teile dieser Strukturen werden durch den Bau verloren gehen, wodurch sich die Fläche für den Betrachter öffnet. Die restlichen Strukturen bleiben bestehen, wodurch der neue Feuerwehrstützpunkt optisch von der öffentlichen Grünanlage, dem Friedhof sowie der Streuobstwiese eingegrünt wird. Somit ergibt sich nur ein geringes Konfliktpotential für das Schutzgut Landschaft.

*Natura-2000-Gebiete:* Gebiete des Schutzgebietsnetzwerkes „Natura 2000“ sind von dem Vorhaben zwar nicht direkt betroffen, allerdings befinden sich das nächste Natura-2000-Gebiet ca. 600 m nördlich des Plangebietes. Es handelt sich hier um das 1.368 ha große FFH-Gebiet „Grünlandgebiete in der Wetterau“. Ebenfalls in einer Entfernung von ca. 600 m liegt das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ mit einer Gesamtgröße von ca. 1.068 ha. Es ist das Kernstück des Auenverbund Wetterau und bietet einen wertvollen Lebensraum für gefährdete Arten des Offenlands: Blaukehlchen, Eisvogel, Neuntöter oder Schwarzstorch. Aufgrund der großen Entfernung des FFH-Gebietes bzw. fehlender funktioneller Bezüge des Vogelschutzgebietes zum Plangebiet können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura-2000 Gebieten voraussichtlich ausgeschlossen werden.

*Mensch und Erholung:* An das Plangebiet schließt sich im Westen Wohnbebauung an. Während der Durchführung der Bebauung kommt es zu baubedingten Emissionen, welche allerdings nach Beendigung des Bauvorhabens eingestellt werden. Durch den neuen Stützpunkt der Feuerwehr kommt es

aufgrund von Einsatzfahrten betriebsbedingt zeitweise zu einer höheren Lärmbelastung. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünanlage, die zur Erholung genutzt wird; nordöstlich schließt sich ein Friedhof an. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Nutzungen ist durch die Planung nicht zu erwarten.

*Kultur- und sonstige Sachgüter:* Das Plangebiet umfasst einen Abschnitt der Kern- und Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“. Zur Berücksichtigung dieses Schutzgutes stellt der vorliegende Plan in diesem Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

*Prognose und Alternativenprüfung:* Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Auf der ruderalen Wiese würde sich im Laufe der Zeit eine Gehölzsukzession einstellen. Im Vorfeld der Planung wurde zudem eine Alternativenprüfung für den neuen Standort der Feuerwehr 2016 durchgeführt. Dabei wurde vom Gutachter der Standort am Welschbach als am besten geeignet vorgeschlagen. Da ein Feuerwehrgebäude an diesem Standort jedoch das Ortsbild negativ verändern würde, wurde in den Gremien der Gemeinde Echzell der Standort Blofelder Weg beschlossen.

*Monitoring:* Als sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt zur Überwachung der Umweltauswirkungen kann verfolgt werden, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Dies sollte möglichst beginnend bei Baubeginn und fortgesetzt alle zwei Jahre durch die zuständige Behörde kontrolliert werden.

## **9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

BAYRISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU, 2022): Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG, Augsburg.

BUNDESMINISTERIUM FÜR BILDUNG UND FORSCHUNG (Stand: 10/2018): Biodiversität. Forschung für die Artenvielfalt, [www.bmbf.de/de/biodiversitaet-forschung-fuer-die-artenvielfalt-343.html](http://www.bmbf.de/de/biodiversitaet-forschung-fuer-die-artenvielfalt-343.html).

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischesvielfalt.de](http://www.biologischesvielfalt.de).

DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

GIERHARDT, L. (2016): Standortanalyse „Neue Unterkunft für die Feuerwehr Echzell-Bingenheim“, Gutachten im Auftrag der Gemeinde Echzell, Stand 12/2023. Nidda.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de).

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2016): Leitfaden Gesetzlicher Biotopschutz in Hessen, Wiesbaden.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2019): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 25.11.2019.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2022): NaturegViewer: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); Zugriffsdatum: 02.01.2023.

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

PLANÖ GMBH (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Blofelder Weg“. Biebertal.

PLANWERK (2005): Grunddatenerhebung für Monitoring und Management. FFH-Gebiet Nr. 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“. Hrsg.: Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Naturschutzbehörde, Nidda.

Planstand: 02.04.2024

Projektnummer: 17-4818

Projektleitung: Dr. Gerriet Fokuhl / Dipl.-Biologe

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)