



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

hier: Auslegungsbeschluss (Offenlage)

Vorg.: Beschluss Nr. III-322 des Regionalvorstandes vom 12.11.2015  
Beschluss Nr. III-266 der Verbandskammer vom 16.12.2015 zu DS III-2015-76  
(Aufstellungsbeschluss)

## I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

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

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 04.01.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 01/16 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2016 beteiligt.

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

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen), Stadtbauamt  
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Liegenschaften, Umwelt- und Naturschutz  
Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptverwaltung  
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 34, Fertigungssteuerung  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Nidda, Hessen-Forst  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte  
Hessisches Immobilienmanagement  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.

Staatlich technische Überwachung Hessen  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband Nidda

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

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Wiesbaden  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Tennet TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Strukturförderung und Umwelt  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie  
ovag Netz AG  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls 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 Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

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

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

- Datenblätter der PlanUP des Regionalverbandes
- Landschaftsplanerisches Gutachten der Gemeinde Wöllstadt (2006)
- Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan der Gemeinde Wöllstadt "NW 22 - Nahversorgung am Sportplatz" incl. Artenschutzrechtlicher Prüfung und Bewertungsbögen  
Feldsperling, Graureiher, Rotmilan, Stockente

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

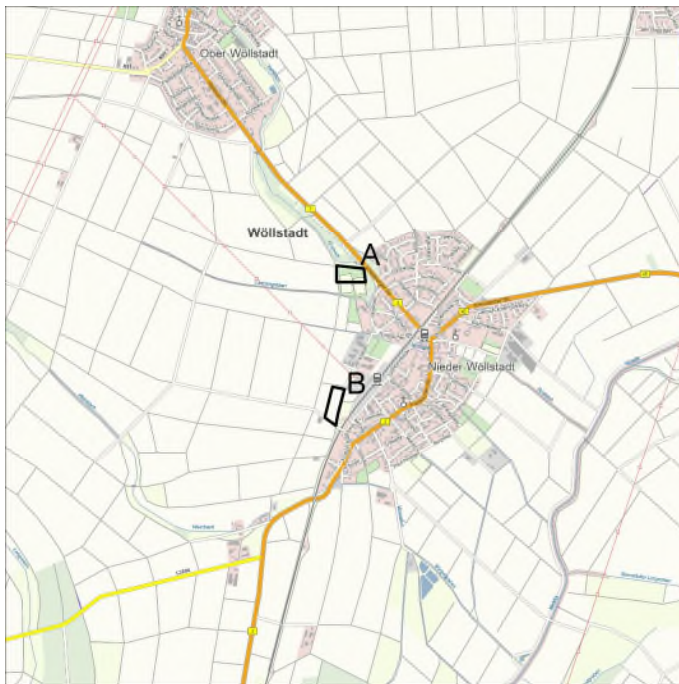
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 12.01.2016 bis 11.02.2016 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt. Für die beabsichtigte Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 haben sich daraus keine entgegenstehenden Gesichtspunkte ergeben.

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

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

# Änderungsunterlagen

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"



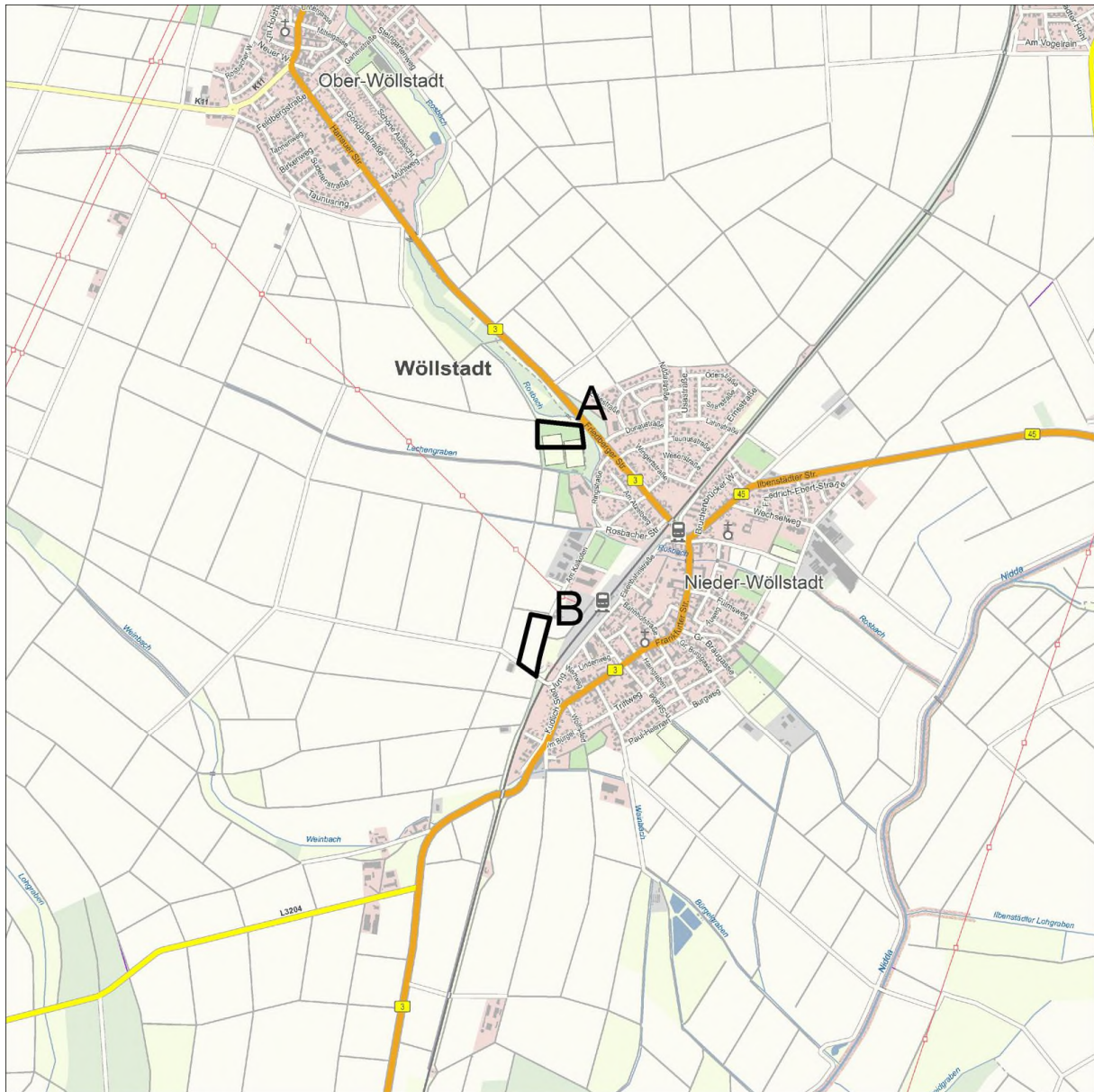
## INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht

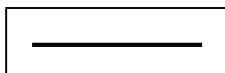


1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



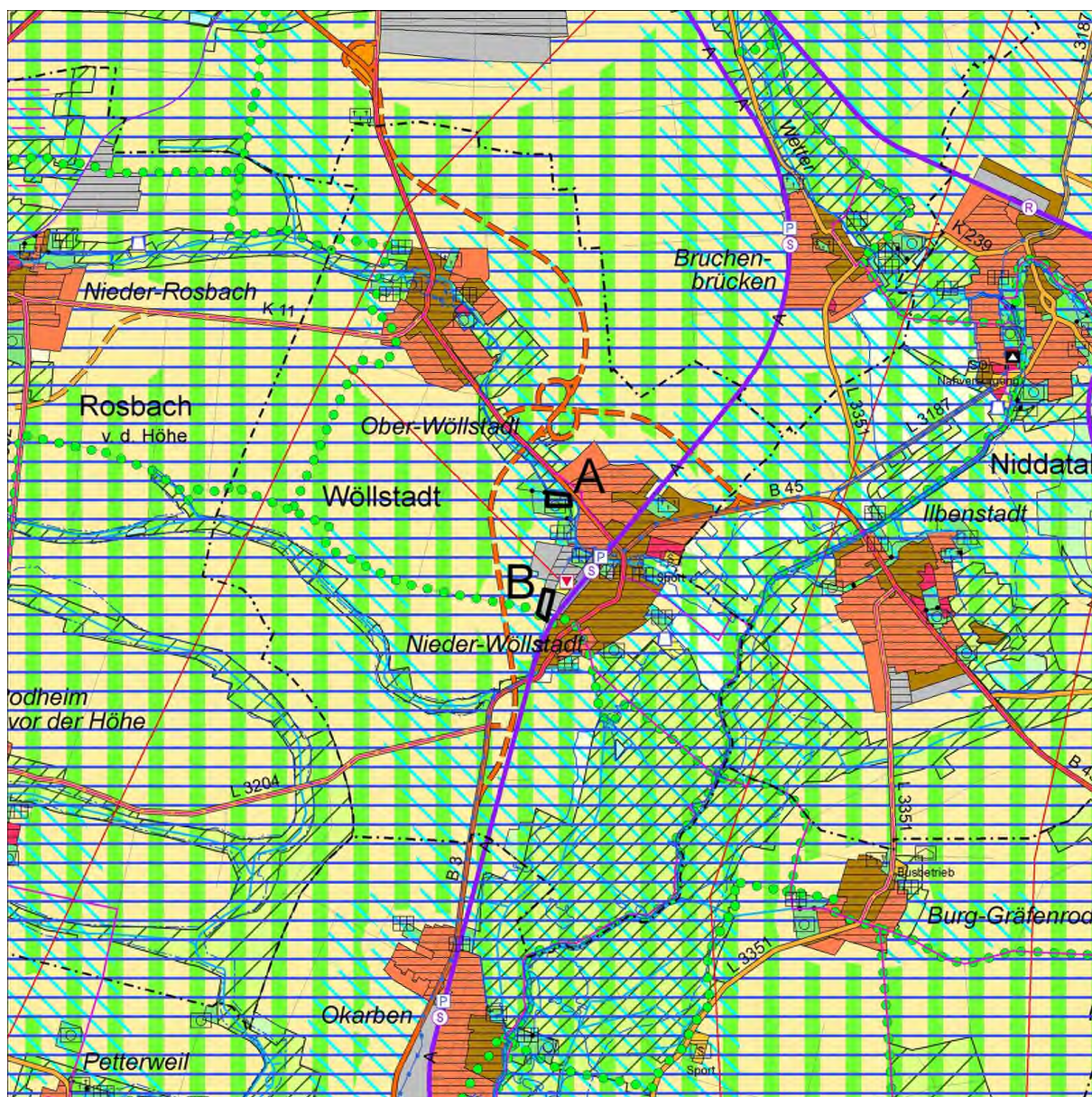
Ohne Maßstab



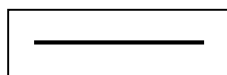
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt, Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz" Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014



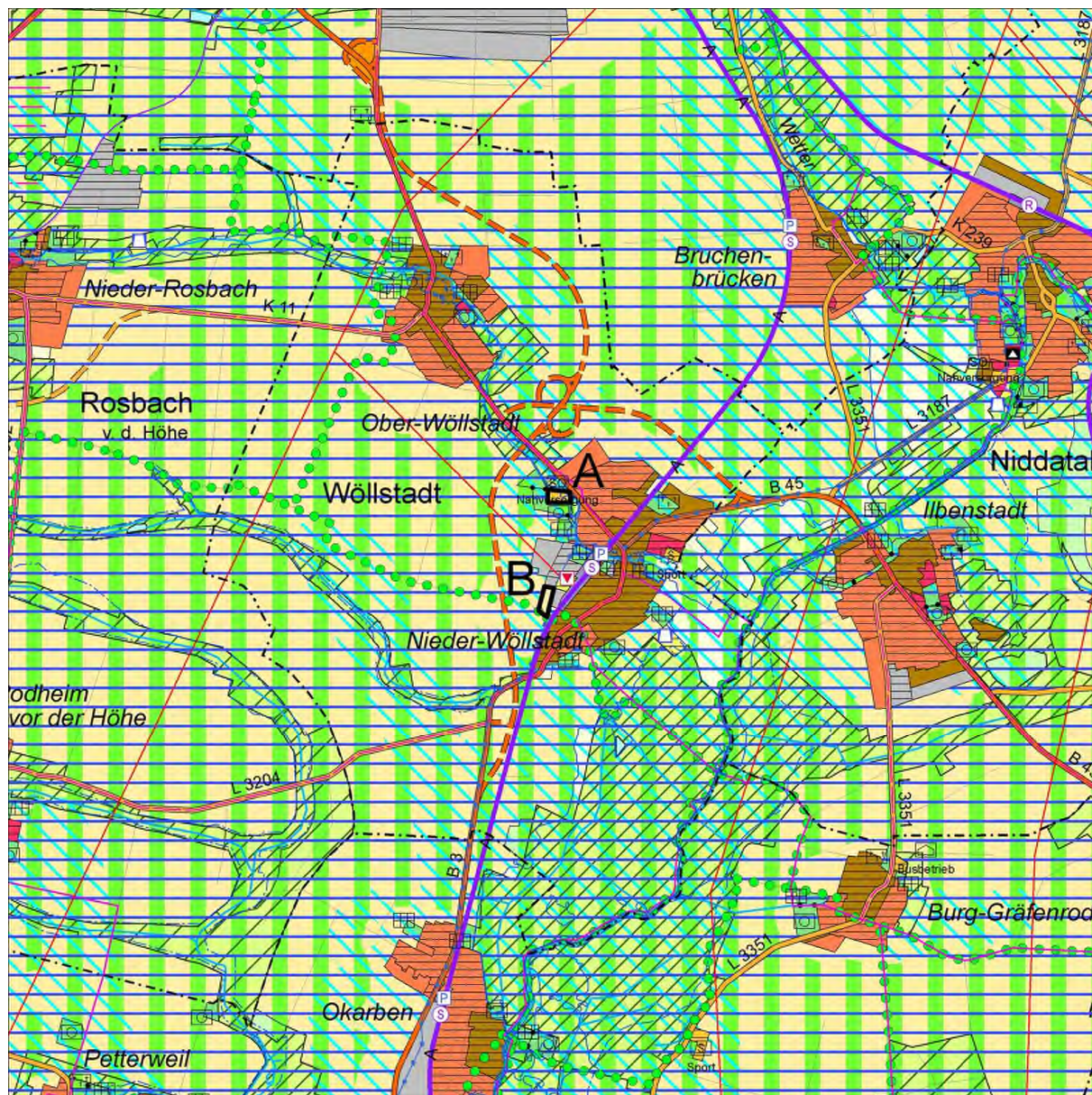
M. 1 : 50 000



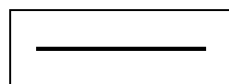
Grenze des Änderungsbereiches



## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

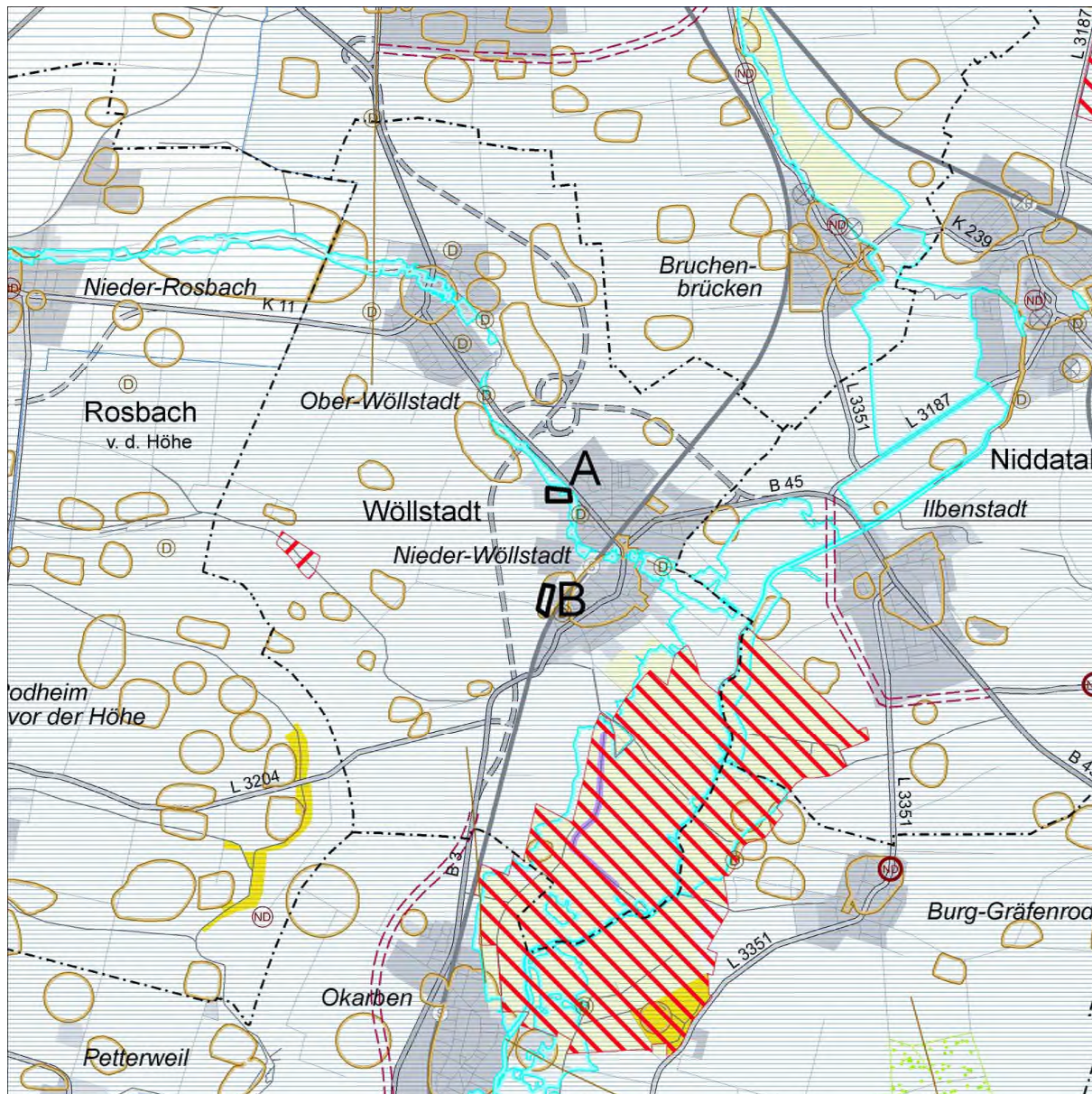


Grenze des Änderungsbereiches

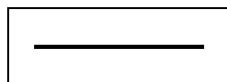
- Gebiet A:  
"Grünfläche Sportanlage, Freibad, Festplatz, ..." (ca. 1,4 ha) mit Überlagerern "Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)" (ca. 1,4 ha)
- Gebiet B:  
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 ha)

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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



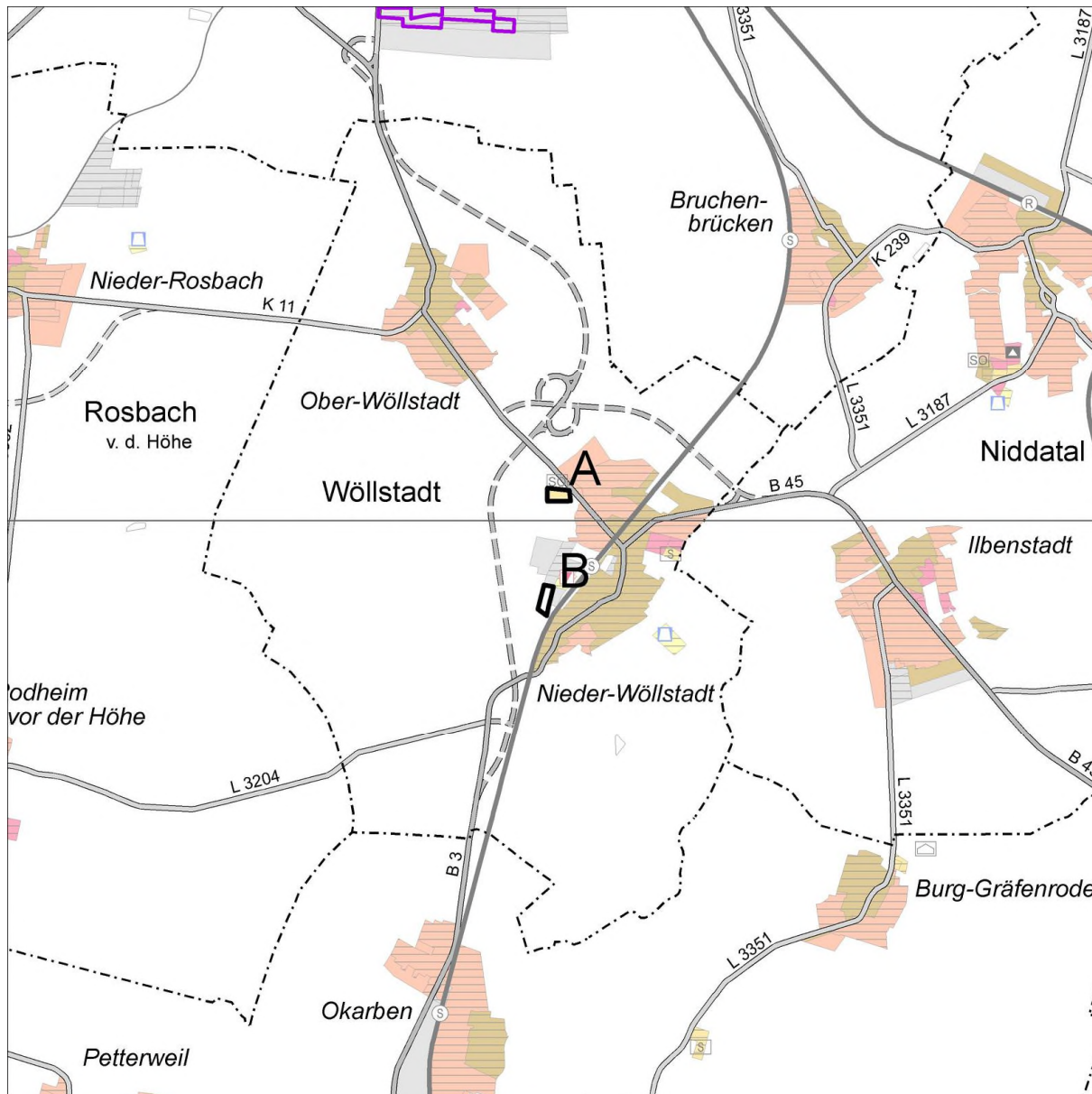
M. 1 : 50 000



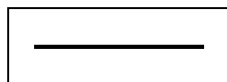
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

## Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV










### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A "Nahversorgung am Sportplatz" und B "Westlich Am Kalkofen" in der Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 2,8 ha.

Beide Teilflächen des Änderungsbereiches liegen im Westen des Ortsteiles Nieder-Wöllstadt.

Gebiet A wird im Norden und Osten begrenzt durch die Aue des Rosbachs, an der weiter östlich entlang die Bundesstraße 3 verläuft. Im Süden liegt der nicht von der Änderung betroffene Teil der Sportplätze (Rasen- und Hartplatz), an den sich der Lachengraben anschließt. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Gebiet B grenzt im Norden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Nordosten befindet sich ein Umspannwerk. Östlich des Gebietes B verläuft die Bahnstrecke Frankfurt - Friedberg - Gießen, zwischen dieser und dem Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, teilweise mit Gehölzbestand, sowie ein von Bäumen eingerahmtes Anwesen. Westlich der Planfläche befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen und am südwestlichen Rand eine von einer Baumreihe umgebene Halle.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Nach dem Wegfall des bisherigen Einkaufsmarktes in Nieder-Wöllstadt im Jahr 2013 möchte die Gemeinde ihrem Auftrag nachkommen, die Grundversorgung der Bevölkerung durch die Ansiedelung eines Nahversorgers sicherzustellen. Deshalb plant die Kommune, auf einem Teil der bisherigen Sportplatzflächen einen entsprechenden Markt anzusiedeln (Gebiet A). Der Sportplatz soll als Kunstrasenplatz auf der verbliebenen Grünfläche südlich davon neu errichtet werden. Geeignete Flächen im Ortskern konnten nicht zur Errichtung des Marktes

mobilisiert werden. Der Auswahl dieses Standortes ging eine intensive Prüfung möglicher Alternativstandorte voraus.

Die Inanspruchnahme bisher durch den Sportplatz genutzter Flächen in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha wird durch Rücknahme einer geplanten Gewerbefläche im Süden von Nieder-Wöllstadt ausgeglichen (Gebiet B).

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Gebiet A:

"Grünfläche Sportanlage, Freibad, Festplatz, ..." (ca. 1,4 ha) mit Überlagerern "Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)" (ca. 1,4 ha)

Gebiet B:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

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

Das Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz". Im Norden grenzt das Gebiet A an ein "Vorranggebiet Natur und Landschaft".

Das Gebiet B liegt in einem Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung". Im Westen, Süden und Südwesten grenzt ein "Vorranggebiet für Landwirtschaft" an das Gebiet, überlagert mit den Festlegungen "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz". Im Norden und Osten grenzt ein "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung" an die Fläche, im Süden ein "Vorranggebiet Regionalparkkorridor".

Mit diesen Festsetzungen sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden: In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Die „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ dienen dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotop- und Arten- und deren Populationen. Gemäß Ziel Z4.5-3 haben in ihnen die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

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

Der Regionalpark dient der Sicherung sowie zeitgemäßen Weiterentwicklung der Kulturlandschaft in den Freiräumen. Gemäß Ziel Z4.4-3 hat im „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

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

Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet weicht zwar von dieser Zielsetzung ab, liegt aber mit einer Größe von jeweils ca. 1,4 ha im Gebiet A und Gebiet B unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

Im Gebiet A ist die Ansiedlung eines Nahversorgers vorgesehen. Gemäß Ziel Z3.4.3-2 ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Die Gemeinde Wöllstadt ist gemäß Ziel Z3.2.3-9 als Kleinzentrum mit zentralem Ortsteil Nieder-Wöllstadt ausgewiesen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollversorgers mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Ortsteil Nieder-Wöllstadt. Gegenwärtig gibt es in Wöllstadt keinen Lebensmittelmarkt mehr, sodass die Grundversorgung in Wöllstadt gegenwärtig nicht mehr als gesichert anzusehen ist. Dem Antrag der Gemeinde Wöllstadt auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 für dieses Vorhaben ist zu entnehmen, dass das Vorhaben zukünftig ca. 80 % der Kaufkraft vor Ort binden wird. Anhaltspunkte für eine über die Grundversorgung hinausgehende Dimensionierung des Vorhabens liegen gegenwärtig nicht vor.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt auf der bisherigen Zufahrt zu den Sportplätzen über die Bundesstraße B 3, die nach der Fertigstellung der Ortsumgehung Wöllstadt zur Gemeindestraße abgestuft wird. Durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die neue Umgehungsstraße werden die gegenwärtig unzureichenden Verkehrsverhältnisse in den Ortsdurchfahrten von Ober-Wöllstadt und Nieder-Wöllstadt nachhaltig verbessert. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der aus dem Plangebiet zu erwartende Neuverkehr (Beschäftigten-, Kunden- und Andienverkehr) über die zukünftige Gemeindestraße (alte B 3) problemlos abgewickelt werden kann. Die detaillierte Darlegung des Erschlie-



ßungskonzeptes sowie der Nachweis der Verkehrserschließung erfolgt im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanverfahrens.

Der Änderungsbereich liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes "Wöllstadt-Nieder-Wöllstadt Bahnhof" der S-Bahn-Linie 6 (Frankfurt Südbahnhof - Friedberg). Der Haltepunkt ist mit mehreren Buslinien verknüpft (FB-05, FB-06, FB-07 und FB-71), die den Änderungsbereich über die nächstgelegenen Haltestelle "Friedberger Straße" erschließen.

Über die entlang der bisherigen B 3 verlaufende überörtliche Fahrradroute ist der Änderungsbereich für den Radverkehr an die Ortsteile Ober- und Nieder-Wöllstadt angebunden. Für den ruhenden Verkehr werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Stellplätze unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wöllstadt vorgesehen.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Leitbild des landschaftsplanerischen Gutachtens stellt für das Plangebiet A den Sportplatz, Flächen zur Biotopvernetzung, Wald Bestand und Waldzuwachsflächen, Ruderalflur sowie ökologisch bedeutsames Grünland dar. Die Fläche ist umgeben von einer geplanten Grünfläche Sportplatz, einem Fließgewässer mit Uferstreifen und Ackerlächen. Für die Waldzuwachsfläche ist eine aktive Neuaufforstung als Maßnahme dargestellt. In die Planfläche ragt das Überschwemmungsgebiet des Rosbachs. Das landschaftsplanerische Gutachten empfiehlt darüber hinaus die Erhaltung des Auwaldes und Berücksichtigung des Sportplatzes als klimabedeutsame Fläche.

Das Gebiet B des Änderungsbereiches ist eine an der Verlängerung der Straße "Am Kalkofen" gelegene Ackerfläche mit einem Strommast, unmittelbar südlich des Umspannwerkes. In der Entwicklungskarte ist das Gebiet als "Fläche für mögliche Siedlungserweiterungen aus dem Regionalplan Südhessen 2000" dargestellt, wobei die Realnutzung als Acker gekennzeichnet ist. Östlich schließen sich Ausgleichsflächen, südlich u. westlich aus klimatischen Gründen freizuhaltenden Flächen an. Die Hessische Apfelwein- und Obstwiesenroute führt im Osten am Plangebiet vorbei.

Beide Teilgebiete liegen am Rand der intensiv ackerbaulich genutzten freien Feldflur. Sie sind gemäß Konfliktkarte des landschaftsplanerischen Gutachtens wenig geeignet für die naturbezogene Erholung. Das Gebiet B ist zudem durch Lärmimmissionen der vorbeiführenden Bahnstrecke Frankfurt-Gießen und zukünftig von der in geringer Entfernung gelegenen Ortsumgehung (B 3 neu) belastet.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

## **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 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. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Planung werden in Gebiet A Maßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist, wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen, von Lebensräumen für Flora und Fauna, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Behinderung von Kaltluftabfluss zu Lasten der Durchlüftung der östlich und südöstlich angrenzenden Siedlungsgebiete, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen.

Bei der beabsichtigten intensiven Flächenausnutzung sind diese Beeinträchtigungen unvermeidbar.

Die vorliegende Planung folgt dem Grundsatz, dass der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen immer Vorrang eingeräumt werden sollte vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu beachten, dass Teile der Baufläche in einem „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ liegen, das der Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retentionsräume dient. Dem ist ggf. durch Ausgleich von Retentionsraum Rechnung zu tragen.

Durch den vorgesehenen Flächentausch erfolgt keine darüber hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen.

Durch das Gebiet B verläuft eine Hochspannungsleitung, am östlichen Rand ist eine Fernwasserleitung vorhanden. Da die künftige Nutzung der Realnutzung entspricht, ist von der Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände und Schutzbestimmungen für diese Leitungen auszugehen, bzw. sind diese im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Entsprechende Schutzzonen und -bestimmungen sind bei der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die den o.g. Umweltauswirkungen so weit wie möglich entgegenwirken.

## **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Nach der Schließung der "Nahkauf"-Filiale in Nieder-Wöllstadt im Sommer 2013 entfiel mit dem einzigen Nahversorger die Grundversorgung der hier lebenden Bevölkerung. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen stellt sich die Versorgungssituation als problematisch dar. Die Gemeinde Wöllstadt ist im Rahmen der Neuansiedlung eines Marktes an einer bestmöglichen Versorgungssituation für beide Ortsteile interessiert. Diese Überlegungen führten zur Auswahl der nun zur Änderung anstehenden, bisher als Sportplatz genutzten Fläche.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (REHK) und die Beikarte 2 "Regionaler Einzelhandel" des RPS/RegFNP 2010 treffen für Wöllstadt keine Aussage. Die Verbandskammer des damaligen Planungsverbandes hat das REHK 2008 mit der Vorgabe beschlossen, dass eine leistungsfähige Nahversorgung auch in den Unter- und Kleinzentren dauerhaft ermöglicht werden soll. Im Interesse der Sicherung der ortsnahen Grundversorgung wird bei städtebaulich integrierten Standorten eine Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m<sup>2</sup> als verträglich angese-

hen. Dies ist mit der Erwartung verbunden, dass die Gemeinden die Einzelhandelsentwicklung für eine klare Zentrenausbildung nutzen. Seit Schließung der "Nahkauf"-Filiale in Nieder-Wöllstadt im Sommer 2013 bemühte sich die Gemeinde nachvollziehbar, doch leider erfolglos um einen neuen Betreiber für die leerstehende Immobilie, wie auch um andere innerörtliche Potenziale für einen neuen Lebensmittelmarkt. In einer gründlichen Standortalternativenprüfung stellte sich der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung als bester realisierungsfähiger Standort heraus. Er grenzt im Nordosten an die Wohnbebauung "In den Weingärten" und das Neubaugebiet "Weingärten II", wird von diesen jedoch durch die Bundesstraße B 3 getrennt. Die B 3 wird nach Fertigstellung der Ortsumgehung zur Gemeindestraße zurückgestuft werden. Durch die Verkehrsverlagerung auf die Ortsumgehung wird sich die Trennwirkung der B 3 aufgrund der Verkehrsbelastung deutlich reduzieren. Da der Standort an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang unmittelbar angrenzt und ein planerisches Gesamtkonzept zugrunde liegt, kann er als städtebaulich integriert angesehen werden. Angesichts der geringen aus dem Vorhaben resultierenden Zentralität liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür vor, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des projektierten Lebensmittelvollversorgers zu erwarten sind. Diese Änderung entspricht daher den Regelungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

Die Änderung beansprucht den nördlichen Teil des bisherigen Sportplatzes. Auf der verbleibenden Restfläche, die nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens ist, ist die Neuanlage der Sportanlage mit einem Kunstrasenplatz vorgesehen.

Die Flächenneuanspruchnahme erfolgt im Tausch mit der bisher geplanten gewerblichen Baufläche "Am Kalkofen", die nun zurückgewidmet wird, so dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden kann.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Der Änderungsbereich besteht aus den Teilflächen A und B und umfaßt eine Fläche von ca. 2,8 ha. Er liegt im Westen des Ortsteiles Nieder-Wöllstadt in dem von der künftigen Ortsumgehung B 3 umgebenen Gebiet. Die Teilflächen befinden sich auf dem Gelände des Sportplatzes (Gebiet A) und im Süden des geplanten Gewerbegebietes "Am Kalkofen" südlich des Umspannwerkes (Gebiet B).

Nach der Schließung des "Nahkauf"-Marktes in Nieder-Wöllstadt in 2013 ist die Neuansiedlung eines Einkaufsmarktes erforderlich, um die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Die Gemeinde hat seitdem im Rahmen einer ausführlichen Standortsuche sowohl innerörtliche als auch im Umfeld von Nieder-Wöllstadt gelegene Alternativen geprüft. Der Bereich im nördlichen Teil des bisherigen Sportplatzes (Gebiet A) stellte sich als einzige der untersuchten Flächen als geeignet für die Ansiedlung des geplanten Einkaufsmarktes heraus. Die Inanspruchnahme dieses bisher nicht als Siedlungsfläche genutzten Bereiches wird durch den Tausch mit der geplanten Gewerbefläche (Gebiet B) ausgeglichen.

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, BlmschG § 1, BBodSchG § 1, HDSchG § 1, BauGB § 1a, BauGB § 1 Abs. 5, BauGB § 1 Abs. 6**

Sie lauten:

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz  
**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

**§ 1 Zweck des Gesetzes**

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

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

**§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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

**HDSchG:** Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

**§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

**BauGB:** Baugesetzbuch

**§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde 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. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

**BauGB:** Baugesetzbuch

**§ 1 Abs. 5**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

**BauGB:** Baugesetzbuch

**§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

#### Gebiet A

Der Änderungsbereich liegt westlich der Ortslage von Nieder-Wöllstadt und wird von diesem durch die vorbeiführende Bundesstraße B 3 getrennt. Im Norden und Osten grenzt der Au-

wald des Rosbaches an, im Süden befindet sich der nicht vom vorliegenden Änderungsverfahren betroffene Abschnitt der Sportplätze, an den sich getrennt durch einen Bachgraben eine Kleingartennutzung anschließt. Im Westen ist der Änderungsbereich begrenzt durch eine Baumreihe, hinter der die offene Feldflur beginnt. Der Änderungsbereich selbst besteht aus einer befestigten Parkplatzfläche, zwei Rasenflächen und jeweils dem nördlichen Teil eines Rasen- und eines Hartplatzes.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden:

- Vorliegen von Böden mit sehr hoher Gesamtbewertung (hohes Biotopentwicklungspotenzial, hohe bis sehr hohe Seltenheit (Auenböden und Altläufe, tertiäre Bodenbildung aus Basalt, Löss bzw. Lösslehm) und sehr hohes Ertragspotenzial im unmittelbaren Umfeld der Planfläche. Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Geologie (HLUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- anthropogene Veränderung und Versiegelung der Böden im Planbereich durch Anlage der Sportplätze und Nebenanlagen
- keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen

#### Wasser:

- Verlauf des Rosbaches in geringer Entfernung nördlich und östlich des Plangebietes
- Lage einer Teilfläche im Osten des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet des Rosbaches (ca. 0,3 ha). Die erforderliche Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde erfolgt parallel zum Änderungsverfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
- Lage des Planbereiches in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes
- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- mögliche Bauwerksrelevanz der Grundwasserstände in der Talaue

#### Luft und Klima:

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Der Auwald des Rosbaches im Osten des Plangebietes sowie die Gehölzstrukturen westlich des Sportplatzes sind als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG im NATUREG erfasst.
- Für die artenschutzrechtliche Betrachtung der im Plangebiet zu erwartenden Tierarten wurden Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Fledermäuse kartiert und durch Informationen örtlicher Naturschützer ergänzt. Im Plangebiet wurden 27 Vogelarten als Brutvögel und Nahrungsgäste nachgewiesen. Darunter sind vier Arten, deren Erhaltungszustand als ungünstig eingestuft wurde (Feldsperling, Graureiher, Rotmilan, Stockente). Reptilien und Amphibien kommen laut Artengutachten nicht auf der Vorhabensfläche, sondern nur innerhalb der Aue des Rosbaches vor (Ringelnatter, Erdkröte, Teichfrosch) und sind somit von der Maßnahme "Bau eines Einkaufsmarktes" nicht betroffen. Für Libellen, Schmetterlinge, gefährdete Käfer und Weichtierarten sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden, so dass nicht mit ihrem Auftreten gerechnet wird. Das Plangebiet wird von Fledermäusen (Zwergfledermaus, Kleiner und Großer Abendsegler) zur Nahrungssuche überflogen. Relevante Strukturen, die Sommerquartiere vermuten lassen, kommen nicht im überbaubaren Bereich, sondern im Altbaumbestand der Weichholzaue des Rosbaches nördlich und östlich des Geltungsbereiches vor. Auf den westlich angrenzenden Ackerflächen besteht ein Hinweis auf ein Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand. Im Plangebiet sind jedoch keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Schluss, dass insbesondere hinsichtlich der Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG durch das Planvorhaben eintreten.

#### Landschaft:

- Lage in einem bedeutenden unzerschnittenen Raum (unzerschnitten durch Bebauung und klassifizierte Straßen gem. RegFNP;  $\geq 6$  km<sup>2</sup> im Ballungsraum und  $\geq 9$  km<sup>2</sup> im Ordnungs- und ländlichen Raum)

#### Kultur- und Sachgüter:

sind nicht betroffen

#### Gebiet B

Der Änderungsbereich liegt ebenfalls westlich der Ortslage von Nieder-Wöllstadt und grenzt südwestlich an das Umspannwerk an. In geringer Entfernung führt im Osten die Trasse der Bahnstrecke Frankfurt-Gießen vorbei. Die Fläche wird als Acker genutzt.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden:

- hohe bis sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratrückhaltevermögen). Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Geologie (HLUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

#### Wasser:

- Lage des Planbereiches in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Auf der Ackerfläche ist potenziell mit Feldhamstervorkommen sowie mit Brutrevieren von Offenlandvogelarten, wie Feldlerche oder Rebhuhn, zu rechnen.

#### Kultur- und Sachgüter:

- Vorhandensein von Bodendenkmälern (Körpergräber aus dem Frühmittelalter)

#### Luft und Klima, Landschaft:

sind nicht betroffen

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### Gebiet A

Für das Gebiet A entspricht die Realnutzung mit Teilen des Rasen- bzw. Hartplatzes, einer Parkplatzfläche und weiteren Grünbereichen der bisherigen Planung "Grünfläche Sportanlage, Freibad, Festplatz, ...". Weitere bauliche Anlagen und damit einhergehende Versiegelung und Bodenveränderung wären lediglich in untergeordnetem Umfang zulässig.

#### Gebiet B

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung bei einer Flächeninanspruchnahme durch gewerbliche Baufläche folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna
- Funktionsbeeinträchtigungen für folgende potenziell vorhandene, artenschutzrechtlich relevante Artenvorkommen: Feldhamster, Feldlerche, Rebhuhn
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Verdichtung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes



- Verlust eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes
- Beeinträchtigung bzw. möglicher Verlust eines Bodendenkmals

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### **Gebiet A**

Die Planänderung bereitet durch die vorgesehene Ausweisung als "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel" eine Versiegelung und Überbauung der Fläche vor.

Hierdurch werden folgende Auswirkungen erwartet:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung, Vegetationsänderung. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden
- Mögliche Einschränkung des Hochwasserretentionsraums durch Zufahrtsstraße und Parkplatzfläche; die erforderliche Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde erfolgt auf Ebene des aufzustellenden Bebauungsplanes
- mögliche Grundwasserverschmutzung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna durch Vegetationsflächen- und Funktionsverluste
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen

#### **Gebiet B**

Für das Gebiet B entspricht die neue Planung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" der Realnutzung, sodass hierdurch keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

#### **Gebiet A:**

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

Gebiet B liegt in einer Entfernung von ca. 800 m zum Natura 2000-Gebiet "Vogelschutzgebiet Wetterau". Da die Realnutzung der künftigen Planung entspricht und auch für die ursprüngliche Planung "gewerbliche Baufläche" eine Beeinträchtigung ausgeschlossen war, ist in Folge der Planänderung nicht von einer Betroffenheit des Vogelschutzgebietes auszugehen.

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

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind für Gebiet A Festsetzungen zu treffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen entgegen wirken, wie:

- Minimierung der Neuversiegelung

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
  - ggfs. Durchführung von Versickerungsversuchen aufgrund der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden
  - Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren, soweit dies wasserrechtlich zulässig ist
  - Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
  - Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
  - Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
  - Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
  - Fassaden- und Dachbegrünungen
  - Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
  - Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
  - zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
  - Das Heilquellenschutzgebiet und entsprechenden Vorschriften sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.
  - Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
  - Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
  - Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
  - Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
  - Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen wegen des vermutlich stark setzungsfähigen Baugrundes (Löss- und Auenlehm)
  - Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
  - Die entsprechenden Vorschriften und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen und ggfs. ein entsprechender Ausgleich an Retentionsraum vorzusehen.
  - Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
  - Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Im Gebiet B entspricht die Realnutzung der geplanten Nutzung, so dass hier keine Vermeidungs-, Verringerungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach der Schließung des "Nahkauf"-Marktes in Nieder-Wöllstadt wurden durch die Kommune verschiedene Alternativen zur Ansiedlung eines neuen Nahversorgers geprüft. Vorrangig wurde eine Lösung im Innenbereich von Nieder-Wöllstadt angestrebt. Das hierzu erarbeitete Nutzungskonzept für eine als geeignet angesehene Innenbereichsfläche war unter Beachtung der Denkmalschutzaspekte jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar. Darüber hinaus lagen weitere Restriktionen vor, die die Kommune veranlaßten, von dieser Fläche Abstand zu nehmen.

In der bebauten Ortslage bestand somit keine realistische Möglichkeit, den Nahversorgermarkt anzusiedeln. Im folgenden Prozeß wurden insgesamt fünf Projektflächen in der unmittelbaren Umgebung von Nieder-Wöllstadt überprüft, wobei vier dieser Flächen wegen raumpla-

nerischer und umweltschutzfachlicher Konflikte nicht herangezogen werden konnten. Bei diesen Konflikten handelte es sich im Einzelnen um:

- städtebaulich als nicht integriert anzusehender Standort (Projektflächen 1, 3 und 4)
- Nutzung der Fläche als Ausgleichs- und Maßnahmenfläche für den Neubau der Ortsumgehung (Projektfläche 2)
- fehlende verkehrliche Anbindung (Projektfläche 3)
- eingeschränkte Bebaubarkeit durch Hochspannungsleitungen (Projektfläche 3)
- Verwirklichung einer zu geringen Verkaufsfläche eines Discounters (Projektfläche 4)
- anderweitige Verwendung der Fläche als "Wohnpark" vorgesehen (Projektfläche 4)

Somit konnte nur das nun als Plangebiet A ausgewiesene Sportplatzgelände als geeignet eingestuft werden, das näher als die Projektfläche 3 an der bisherigen B 3 liegt. Die städtebaulich integrierte Lage und verkehrliche Situation wird insbesondere nach Realisierung der Ortsumgehung, Rückstufung der bisherigen B3 zur Gemeindestraße und Entwicklung des Neubaugebietes "Weingärten II" als gegeben angesehen.

Zum Ausgleich der Inanspruchnahme der Sportplatz-Teilfläche für Siedlungszwecke wird ein Flächentausch mit einer bisher als "gewerbliche Baufläche, geplant" ausgewiesenen Fläche im südlich gelegenen Gebiet "Am Kalkofen" vorgenommen. Diese Fläche wird künftig entsprechend der aktuellen Nutzung als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt.

### **B 3. Zusätzliche Angaben**

#### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen

Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

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

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Seit dem Jahr 2013 hat der "Nahkauf"-Markt in Nieder-Wöllstadt geschlossen, ein Nachfolger konnte nicht etabliert werden. Von den in einer ausführlichen Alternativenprüfung untersuchten Standorten konnte weder die im Innenbereich liegende Fläche noch vier der im Umkreis des Ortsteiles geprüften Bereiche für die Ansiedlung des erforderlichen Nahversorgers in Anspruch genommen werden. Hier standen u.a. fehlende wirtschaftliche Machbarkeit, natur- schutzfachliche oder städtebauliche Bedenken entgegen. Allein dem nun mit dem Änderungsverfahren belegten Standort im Bereich der Sportplätze (Teilgebiet A) werden realistische Möglichkeiten der Umsetzung eingeräumt.

Das Vorhaben "Ansiedlung eines Nahversorgers" wird zu Bodenveränderungen, Versiegelung bisher nicht versiegelter Böden, Zerstörung von Biotopen und Inanspruchnahme von Retentionsraum des Rosbachs führen.

Im Teilgebiet B wird eine bisher als "gewerbliche Baufläche, geplant" gekennzeichnete Fläche zu "Vorranggebiet für Landwirtschaft" umgewidmet, was der Realnutzung entspricht.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt.  
Archäologie und Paläontologie  
Gruppe: TöB**

**001\_WOELL\_B-01248**

**Dokument vom: 25.01.2016  
Dokument-Nr.: S-03003**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Dem Plangebiet B hingegen kann vorerst nicht zugestimmt werden, da es sich unmittelbar auf einem merowingerzeitlichen Gräberfeld des frühen Mittelalter befindet. Bereits 15 Gräber sind hier bekannt, wobei offen ist, wie groß dieser Friedhof ursprüngliche war und in welche Richtungen er sich weiter ausdehnt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten das Gutachten erstellt werden. Hier wäre eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes möglich, wobei die Erfahrungen zeigen, dass sich die einzelnen Grabbauten hiermit nicht abbilden lassen, einzig der durch den Grabbau entstandene Erdarbeiten im Oberboden werden hier kenntlich. Die zweite Möglichkeit wären Testflächen, die vom Wartweg aus das Plangebiet in Richtung Norden erschließen. Die Gräber waren Ende des 19. Jahrhunderts im Bereich der Kreuzung des Wartweges entdeckt worden. Vom Ergebnis der Gutachten ist abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Bei Plangebiet B handelt es sich um eine Fläche, die im Rahmen des Flächenausgleiches von "gewerbliche Baufläche, geplant" im vorliegenden Änderungsverfahren zu "Vorranggebiet für Landwirtschaft" umgewidmet werden soll. Das Ziel ist, hierdurch die vorgesehene Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter Flächen im Bereich des Plangebietes A auszugleichen. Die Realnutzung als landwirtschaftliche Fläche bleibt somit bestehen. Eine Bebauung oder Versiegelung, die zu einer Beeinträchtigung der Bodendenkmale führen könnte, wird durch das vorliegende Änderungsverfahren nicht vorbereitet.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt.  
Archäologie und Paläontologie  
Gruppe: TöB**

**001\_WOELL\_B-01249**

**Dokument vom: 25.01.2016  
Dokument-Nr.: S-03003**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Bauleitplanung des o. g. Plangebietes kann von Seiten unseres Amtes nur im Teilbereich Gebiet A zugestimmt werden. Obwohl hier in direkter Nähe eine spätkeltische Siedlung liegt, haben wir seitens unserer Behörde keine Bedenken oder Änderungswünsche. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Kapitel B 2.3 ("Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich") der Änderungsunterlagen enthält bereits eine entsprechende Formulierung.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

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

**001\_WOELL\_B-01250**

**Dokument vom: 25.01.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03004**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Im dem ausgewiesenen Gebiet A „Nahversorgung am Sportplatz“ ist von uns eine 20kV- Doppelfreileitung mit den zugehörigen Masten vorhanden. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet. Zusätzlich sind in einem Freileitungsseil Lichtwellenleiter integriert, die der Steuerung und Überwachung von OVAG-Anlagen dienen und in eines dieser Freileitungssysteme speist die benachbarte Windkraftanlage „Auf dem Zollstock“ Windstrom ein. Daher haben diese Anlagen für die Stromversorgung in diesem Bereich eine herausgehobene Bedeutung. Diese Freileitungssysteme wurden daher bereits im benachbarten Baugebiet „Weingärten II“ entsprechend berücksichtigt. Für die korrekte Eintragung der Trasse und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die im Plangebiet vorhandene 20kV-Freileitung sind Schutzstreifen gemäß DIN EN 50423 links und rechts der Leitungsachse hinaus einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. So sind Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit unserer Fachabteilung in Friedberg — Tel. 06031/82-1342 — möglich. Diese Schutzstreifen können bei Bedarf berechnet werden. Als Anhaltspunkt für den Bereich der entsprechend für Hochbauten ungeeignet ist, soll der rot schraffierte Bereich im beiliegenden Plan dienen. Darüber hinaus haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauausführung zu beachten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Mittelhessen Abt. Einsatz - E4**  
**Gruppe: TöB**

**001\_WOELL\_B-01251**

**Dokument vom: 25.01.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03002**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Bezüglich der Planunterlagen bestehen keine Bedenken.

1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht für einen Lebensmittelmarkt

1.1 Gewerbe: Gewerbegebiete weisen in aller Regel städtebaulich sowie architektonisch lediglich eine geringe Gestaltungsqualität auf. Notwendige Fußwege, die durch Gewerbe- oder Sondergebiete führen, können evtl. in den Abendstunden, respektive außerhalb der Öffnungszeiten und bei Dunkelheit, infolge der Abgeschiedenheit und Menschenleere das subjektive Sicherheitsgefühl negativ beeinträchtigen.

1.2 Schutz vor Einbruch — gewerbliche Objekte: Der Einbau von Sicherungstechnik ist preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (1.6). An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenster im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Bei über 30 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen. Allgemein wird für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich so wie der Einsatz einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie im Internet unter [www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de).

1.3 Beleuchtung/Bepflanzung: Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, das keine uneinsehbare Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt: besser heller als zu dunkel). Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

1.4 Kraftfahrzeuge Bei den für das Planungsgebiet vorgesehenen Kraftfahrzeug-Stellplätzen, ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten "rund um das Kfz" zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung "offen" anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.

1.5 Abstellanlagen für Fahrräder: Eigentums kriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare und überdachte Fahrradkäfige/Fahradboxen anstelle von einfachen Fahrradbügeln erschwert werden.

1.6 Kostenlose Beratung: Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer Beratung für gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen. Die Beratungen sind kostenlos, produktneutral und ohne gewerbliche Interessen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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



**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung  
Frankfurt  
Gruppe: TöB**

**001\_WOELL\_B-01252**

**Dokument vom: 22.01.2016  
Dokument-Nr.: S-02990**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Für das in der Nähe der Bahnanlagen gelegene Plangebiet B gilt darüber hinaus, dass es sich hierbei um eine für den Flächenausgleich herangezogenes Areal handelt. Die Plandarstellung "gewerbliche Baufläche, geplant" wird geändert zu "Vorranggebiet für Landwirtschaft". Die derzeit praktizierte landwirtschaftliche Nutzung wird somit beibehalten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt  
und Geologie  
Gruppe: TöB**

**001\_WOELL\_B-01266**

**Dokument vom: 01.02.2016  
Dokument-Nr.: S-03065**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Hydrogeologie (Dr. Mittelbach): Der Planbereich liegt in der qualitativen Zone des Heilquellenschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des oberhessischen Heilquellenbetriebes von 1896. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Einhaltung der geltenden Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt  
und Geologie**  
**Gruppe: TöB**

**001\_WOELL\_B-01267**

**Dokument vom: 01.02.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03065**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Ingenieurgeologie (Dr. Möbus): Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich Löss bzw. Lösslehm, der sich in der Talung mit Auensedimenten (ggf. mit organischen Lagen) des Rosbachs verzahnt. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund sind Ablagerungen und Vulkangesteine des Tertiärs zu erwarten. Im Plangebiet ist mit Auffüllungen der vorausgegangen Nutzung zu rechnen. In der Talau können die Grundwasserstände bauwerksrelevant sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Löss- und Auenlehm stellen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Sicherung von Baugruben, zur ggf. vorhandenen Hochwasserproblematik, etc.) werden die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

In Kapitel B 2.1 "Bestandsaufnahme" werden für das Plangebiet A die Hinweise auf das Vorhandensein von Löss bzw. Lösslehm sowie die mögliche Bauwerksrelevanz der Grundwasserstände ergänzt.  
In Kapitel B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" werden die Empfehlungen für Versickerungsversuche sowie die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen ergänzt.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

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

**001\_WOELL\_B-01288**

**Dokument vom: 10.02.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03116**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zu den vorliegenden Änderungsunterlagen keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Mit der Ausweisung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für eine 1,4 ha große Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel am nordwestlichen Gebietsrand von Nieder-Wöllstadt auf einer Teilfläche des bisherigen Sportplatzes beabsichtigt (Teilfläche A). Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittel- Vollversorgers mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Inanspruchnahme der für den geplanten Marktstandort benötigten Flächen erfolgt im Tausch mit der bisher im Süden von Nieder-Wöllstadt geplanten gewerblichen Baufläche "Am Kalkofen", die nun zurückgewidmet wird, so dass hier die bestehende landwirtschaftliche Nutzung unverändert weitergeführt werden kann (Teilfläche B).

Die verkehrliche Erschließung der Sondergebietsfläche soll gemäß den Planunterlagen über die bestehende Anbindung des Sportplatzgeländes an die Bundesstraße 3 (freie Strecke) gesichert werden. Derzeit erfolgt der Bau der OU Wöllstadt im Zuge der Bundesstraßen 3 und 45. Mit deren Inbetriebnahme wird der betreffende Abschnitt der Bundesstraße 3, über den die verkehrliche Erschließung des Plangebietes A: "Nahversorgung am Sportplatz" gesichert werden soll, zur Gemeindestraße abgestuft. Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen somit gegen die geplante Ausweisung der beiden Gebiete vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keine Einwände.

Alle erschließungsbedingt erforderlichen Maßnahmen im Bereich des Verknüpfungspunktes mit der Bundesstraße 3 sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern und durch die Gemeinde Wöllstadt zu planen und baulich umzusetzen. Sofern das Bauleitplanverfahren betrieben wird solange die Friedberger Straße noch als Bundesstraße gewidmet ist, ist den gesetzlich geregelten Anbaubeschränkungen des Bundesfernstraßengesetzes vollumfänglich Rechnung zu tragen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauausführung zu beachten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

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

**001\_WOELL\_B-01289**

**Dokument vom: 10.02.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03115**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung: Das für die Nahversorgung am Sportplatz vorgesehene 1,4 ha große Gebiet A wird im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Grünfläche/ Sportanlage“ innerhalb eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz“ dargestellt. Im nordöstlichen Teilbereich überlagert der Planbereich ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“. Ziel der geplanten Änderung ist eine Darstellung des Gebiets A als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)“. Zur Kompensation der baulichen Inanspruchnahme der Fläche A ist für den Änderungsbereich des ebenfalls 1,4 ha großen Gebiets B, der derzeit als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ innerhalb des regionalplanerischen „Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe, Planung“ dargestellt ist, eine Darstellung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ vorgesehen. Gegen die geplante, nicht raumbedeutsame Änderung des RegFNP für Gebiet A und B bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus Sicht der von mir zu wahrenen Belange Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung: Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Gebiet A als „Grünfläche Sportanlage, Freibad, Festplatz ...“ mit Überlagerungen „Regionaler Grünzug“, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dargestellt. Für die Ansiedlung eines Nahversorgers ist es daher erforderlich mittels der beantragten Flächennutzungsplanänderung das Plangebiet mit einer Größe von 1,4 ha als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)“ darzustellen. Zur Kompensation der Flächenversiegelung durch den Lebensmittelmarkt soll das im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesene, 1,4 ha große Gebiet B, in „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ umgewidmet werden. Durch diesen Flächentausch kann die bestehende landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes B weitergeführt werden. Mit der vorliegenden Planung kommt es zu keinem Verbrauch sondern zu einer Rückgewinnung von landwirtschaftlicher Fläche. Daher bestehen aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur gegen die vorliegende Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 keine Bedenken.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF): Es bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Abschnitt der Stellungnahme aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestätigt die Aussage in Punkt A 4 der Begründung, dass das Vorhaben als nicht raumbedeutsam einzuschätzen ist.

Aus Sicht der Belange der Landwirtschaft/Feldflur wird der über das Änderungsverfahren vorbereitete Flächentausch zur Kompensation der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen positiv bewertet. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung kann wie bisher fortgeführt werden.

Die Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes bestätigt die Einschätzung, dass durch das Änderungsverfahren keine wesentliche Belastung vorbereitet wird. Sollten dennoch evtl. detaillierte Regelungen zum Schallschutz o.ä. benötigt werden, sind diese im Rahmen des Bebauungsplanes festzusetzen.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

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

**001\_WOELL\_B-01290**

**Dokument vom: 10.02.2016  
Dokument-Nr.: S-03115**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der geplanten Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zugestimmt. Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind im Rahmen der Bauleitplanung vorzulegen. Um den angrenzenden Außenbereich vor bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu schützen, ist eine mehrreihige dichte Hecke aus heimischen Gehölzen zu pflanzen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

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

**001\_WOELL\_B-01292**

**Dokument vom: 10.02.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03115**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Projektflächen liegen in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde. Hinweis: Die zukünftige Bauleitplanung (Bebauungsplan) muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine quantitativ und qualitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Insbesondere hat die Kommune in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Bauausführung zu beachten.



**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

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

**001\_WOELL\_B-01293**

**Dokument vom: 10.02.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03115**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Oberirdische Gewässer, Renaturierung: Der Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wöllstadt besteht aus zwei Teilflächen, die beide (Gebiet A und B) westlich der Ortslage Nieder-Wöllstadt liegen. Beim Gebiet A handelt es sich um einen Teil der bisherigen Sportplatzflächen, auf dem ein Einkaufsmarkt errichtet werden soll. Der Sportplatz soll als Kunstrasenplatz auf der verbleibenden Grünfläche neu gestaltet werden. Ich weise darauf hin, dass der östliche Teilbereich der für die Errichtung des Einkaufsmarktes vorgesehenen Fläche innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Gewässers „Rosbach“ liegt. Aus den mir vorgelegten Unterlagen ist nicht zu ersehen, wie das geplante Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan für den Einkaufsmarkt ist als Baugebiet zu qualifizieren. Damit unterliegt die nun vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans dem Verbot zur Ausweisung eines neuen Baugebietes im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die strengen Anforderungen zur Ausnahme von dem Verbot enthält § 78 Abs. 2 WHG. Die fehlende Detailschärfe eines Flächennutzungsplanes gibt jedoch keinen Spielraum für eine angemessene Begründung für die Ausnahmeregelung, anders als beim Bebauungsplan. Insoweit zeigen sich für mich nur zwei Wege auf, den Anforderungen des Wasserrechtes im Änderungsverfahren für den RegFNP zu genügen:

1. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen verbindlich zeitgleich, so dass keine Genehmigung des Flächennutzungsplanes erfolgt bevor nicht der Antrag nach § 78 Abs. 2 WHG für den Bebauungsplan entschieden wird oder
2. der Regionalverband ergänzt die jetzt vorliegenden Unterlagen um einen gesonderten Antrag nach § 78 Abs. 2 WHG mit Informationen zu den Anforderungen nach § 78 Abs. 2 WHG, wobei der Detailgrad noch zu klären wäre. Ich bitte hierzu um eine klare Abstimmung mit dem Dezernat IVF 41.2 Oberflächengewässer. Der jetzige schlichte Hinweis auf das parallel geführte Bebauungsplanverfahren der Gemeinde, also eines anderen Trägers, genügt m.E. noch nicht den Anforderungen des Wasserrechtes.

In jedem Fall hat die Gemeinde Wöllstadt daher im Rahmen des baureifen Bebauungsplanes detaillierte Ausführungspläne mit entsprechenden schriftlichen Angaben vorzulegen. Hierbei sind hinsichtlich des Überschwemmungsgebietes die Vorgaben im § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Einkaufsmarktes (Nahversorger) in zentraler Lage der Gemeinde Wöllstadt geschaffen werden. Ein entsprechender Bebauungsplan wird im Parallelverfahren derzeit aufgestellt. Hier werden die Lage des vorgesehenen Gebäudes sowie die von Bebauung freizuhaltenden Flächen konkretisiert. Die Ausdehnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist dabei in Form von Maßnahmenflächen bzw. Stellplätzen für den geplanten Einkaufsmarkt berücksichtigt.

Diese Darstellung ersetzt nicht die in diesem Fall erforderliche Befreiung bzw. Ausnahmegenehmigung gemäß Wasserhaushaltsgesetz. Eine entsprechende Klärung des Sachverhaltes ist seitens der Gemeinde Wöllstadt spätestens bis zur Offenlage des Änderungsverfahrens herbeizuführen.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

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

**001\_WOELL\_B-01294**

**Dokument vom: 10.02.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03115**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Nachsorgender Bodenschutz Die Änderungsunterlagen enthalten die Aussage zu schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG), dass der Gemeinde Wöllstadt innerhalb des Geltungsbereiches keine bekannt sind. Diese Aussage stimmt nach meinen Recherchen zum Überprüfungstermin am 28.01.2016 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge). Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird. Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

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

**001\_WOELL\_B-01295**

**Dokument vom: 10.02.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03115**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Vorsorgender Bodenschutz: Der der Begründung beigefügte Umweltbericht im Abschnitt 2 B beschreibt auch bodenrelevante Bausteine gemäß der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Daraus geht hervor, dass für den zu bebauenden Bereich A (Nahversorgermarkt) eine Ausgleichsfläche Bereich B vorgesehen ist. Die in dem Abschnitt B 2.3 genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich müssen in der weiteren Planung unbedingt berücksichtigt werden. Die konkrete Bauplanung und Bauausführung ist mit mir abzustimmen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

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

**001\_WOELL\_B-01298**

**Dokument vom: 10.02.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03115**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Von der Bergaufsicht wird mitgeteilt, dass als Datengrundlage für die Stellungnahme folgende Quellen herangezogen wurden: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLU; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**001\_WOELL\_B-01308**

**Dokument vom: 09.02.2016  
Dokument-Nr.: S-03114**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Bauleitplanung kann von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises nur im Teilbereich Gebiet A zugestimmt werden. Obwohl hier in direkter Nähe eine spätkeltische Siedlung liegt, haben wir seitens unserer Behörde keine Bedenken oder Änderungswünsche. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

Dem Plangebiet B hingegen kann vorerst nicht zugestimmt werden, da es sich unmittelbar auf einem merowingerzeitlichen Gräberfeld des frühen Mittelalters befindet. Bereits 15 Gräber sind hier bekannt, wobei offen ist, wie groß dieser Friedhof ursprünglich war und in welche Richtungen er sich weiter ausdehnt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten das Gutachten erstellt werden. Hier wäre eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes möglich, wobei die Erfahrungen zeigen, dass sich die einzelnen Grabbauten hiermit nicht abbilden lassen, einzig die durch den Grabbau entstandenen Erdarbeiten im Oberboden werden hier kenntlich. Die zweite Möglichkeit wären Testflächen, die vom Wartweg aus das Plangebiet in Richtung Norden erschließen. Die Gräber waren Ende des 19. Jahrhunderts im Bereich der Kreuzung des Wartweges entdeckt worden. Vom Ergebnis der Gutachten ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind. Das Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, wurde hergestellt. Wir empfehlen der Gemeinde Wöllstadt dringend, einen Besprechungstermin mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege zu vereinbaren.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis zu Gebiet A betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Umweltbericht unter B 2.3 Maßnahmen enthalten.

Bei Plangebiet B handelt es sich um eine Fläche, die im Rahmen des Flächenausgleiches von "gewerbliche Baufläche, geplant" im vorliegenden Änderungsverfahren zu "Vorranggebiet für Landwirtschaft" umgewidmet werden soll. Das Ziel ist, hierdurch die vorgesehene Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter Flächen im Bereich des

Plangebietes A auszugleichen. Die Realnutzung als landwirtschaftliche Fläche bleibt somit bestehen. Eine Bebauung oder Versiegelung, die zu einer Beeinträchtigung der Bodendenkmale führen könnte, wird durch das vorliegende Änderungsverfahren nicht vorbereitet.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**001\_WOELL\_B-01309**

**Dokument vom: 09.02.2016  
Dokument-Nr.: S-03114**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Überschwemmungsgebiet des Rosbaches: Das Plangebiet (Gebiet A) liegt teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Rosbaches. In der Planung werden die Grenzen des Überschwemmungsgebietes dargestellt und im Textteil wird auf die Problematik hingewiesen. Die Planung stellt insbesondere dar, dass es zu einer möglichen Einschränkung des Hochwasserretentionsraumes durch Zufahrtsstraße und Parkplatzfläche kommen kann. Einzelheiten sollen auf B-Pan-Ebene mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich auf Folgendes hin:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach den Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt. Nach den Regelungen des § 78 (2) WHG kann die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Darmstadt) die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die dort genannten Punkte kumulativ erfüllt werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Einkaufsmarktes (Nahversorger) in zentraler Lage der Gemeinde Wöllstadt geschaffen werden. Ein entsprechender Bebauungsplan wird im Parallelverfahren derzeit aufgestellt. Hier werden die Lage des vorgesehenen Gebäudes sowie die von Bebauung freizuhaltenden Flächen konkretisiert. Die Ausdehnung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist dabei in Form von Maßnahmenflächen bzw. Stellplätzen für den geplanten Einkaufsmarkt berücksichtigt.

Diese Darstellung ersetzt nicht die in diesem Fall erforderliche Befreiung bzw. Ausnahmegenehmigung gemäß Wasserhaushaltsgesetz. Eine entsprechende Klärung des Sachverhaltes ist seitens der Gemeinde Wöllstadt spätestens bis zur Offenlage des Änderungsverfahrens herbeizuführen.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**001\_WOELL\_B-01310**

**Dokument vom: 09.02.2016  
Dokument-Nr.: S-03114**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

FD 4.5 Bauordnung: Zu der o.g. FNP-Änderung werden keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken geltend gemacht. Wir gehen davon aus, dass im Detail festgelegt wird, dass nur 1 Vollsortimenter als Nahversorger auf der betreffenden Fläche zulässig ist, da es im Vorfeld Pläne gab, noch weitere Läden dort anzusiedeln.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung) ist in der Begründung des Regionalen Flächennutzungsplanes (Allgemeiner Teil) auf S. 45 wie folgt definiert:  
"Die Darstellung dient der Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern bis maximal 2.000 qm Verkaufsfläche oder Discountern bis maximal 1.200 qm Verkaufsfläche, gegebenenfalls ergänzt durch einen Getränkemarkt und weitere kleinere Geschäfte mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in Nahversorgungszentren. In Ausnahmefällen dient diese Kategorie auch der Sicherung besonderer Nahversorgungsstandorte in Unter- oder Kleinzentren gemäß Regionalplanung."

Der Bebauungsplan der Gemeinde Wöllstadt muss aus dieser Darstellung entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). In dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren soll durch textliche Festsetzungen sichergestellt werden, dass die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung lediglich eines Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2000 qm geschaffen werden. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere ein deutlich größerer Markt gegen die entsprechenden Ziele der Raumordnung verstoßen würde.



**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**001\_WOELL\_B-01311**

**Dokument vom: 09.02.2016  
Dokument-Nr.: S-03114**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde: Denkmalschutzrechtliche Belange können nur im Gebiet A berührt werden. In der Ringstraße (Flur 1, Flurstück 1249) befindet sich ein jüdischer Friedhof, der als Einzeldenkmal gem. § 2 Abs.1 HDSchG unter Schutz steht (siehe Denkmaltopographie, Band 2, Seiten 1086 / 1087 oben links). Alle Maßnahmen am Kulturdenkmal u.a.auch in dessen Umgebung / auch ein Versetzen ist nach § 16 HDSchG genehmigungspflichtig. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme des jüdischen Friedhofs.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der in der Stellungnahme beschriebene jüdische Friedhof ist vom vorliegenden Änderungsverfahren nicht betroffen. Er liegt ca. 100 m südöstlich des Plangebietes A und ist zudem durch die Ringstraße und den Auenbereich des Rosbaches von diesem getrennt. Maßnahmen am oder im direkten Umfeld des Kulturdenkmals sind nicht vorgesehen, eine Beeinträchtigung ist nicht zu befürchten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**001\_WOELL\_B-01312**

**Dokument vom: 09.02.2016  
Dokument-Nr.: S-03114**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege: Gegen die 1. Änderung des o.g. Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Über die naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und über die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39, 44 und 45 BNatSchG und die hieraus erforderlich werdenden Maßnahmen ist auf der Ebene des Bebauungsplans zu entscheiden. Wir weisen deshalb darauf hin, dass insbesondere aus Gründen des Artenschutzes Einschränkungen bei der geplanten Nutzung geboten sein können, sofern sich dies aus den in diesem Verfahren durchzuführenden Erhebungen ergeben sollte.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, u.a. der Gewässerrandstreifen, ausgewiesen. Auch der bestehende Auwald im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rosbaches ist als Maßnahmenfläche speziell zur Erhaltung des Bestandes ausgewiesen. Diese Belange sind insbesondere bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus den vorsorglichen Hinweis, dass evtl. erforderliche Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit stattfinden dürfen.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**001\_WOELL\_B-01318**

**Dokument vom: 10.02.2016**

**Dokument-Nr.: S-03117**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Das Plangebiet ragt in den amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich des Rosbach hinein. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Zu der beabsichtigten 1. Änderung des Regionalplans/Regionalen Flächernutzungsplans 2010 für Nieder-Wöllstadt wird hinsichtlich des Gebietes „Nahversorgung am Sportplatz“ die folgende ablehnende Stellungnahme abgegeben:

1. Vorbemerkung: Als Vorbemerkung sei vorausgeschickt, dass die Mandanten seit vielen Jahren in unmittelbarer Nähe des Rosbaches leben und vielfältige Erfahrungen mit der von diesem Bach ausgehenden Hochwassergefahr haben. Zuletzt 2003 und 2014 waren Hochwasserereignisse zu erleben, die Feuerwehreinätze erforderlich gemacht haben, um Hochwasser abzupumpen und größere Schäden für die vorhandene Bebauung abzuwehren. Durch den mit der vorliegenden Planung verbundenen Wegfall von Retentionsraum des Rosbach in diesem höchst sensiblen Bereich und die mit der Umsetzung der Planung unweigerlich verbundene zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser in den Rosbach besteht die große Befürchtung, dass sich die Gefährdungslage für die Grundstücke und die Wohnhäuser der Mandanten erheblich und im Ergebnis unzumutbar verschlechtern wird.

2. Bestehende Abflusshindernisse, Einleitungsstellen: Im Bereich der Ringstraße in Nieder-Wöllstadt sind allein drei Brückenbauwerke mit geringer Durchlasshöhe und -breite vorhanden, die den Abfluss des Rosbach massiv beeinträchtigen und schon bei etwas stärkeren Niederschlagsmengen zu einem erheblichen Rückstau führen. Das Gewässer steigt innerhalb kürzester Zeit erheblich an und weitet sich schnell in den Retentionsraum hinein aus. Diese bestehenden Engpässe können aufgrund der vorhandenen Geländebeziehungen nicht verändert werden. Auch will die Gemeinde Wöllstadt, wie der Presse zu entnehmen war, hierüber die fußlässige Anbindung zu den geplanten Einkaufsmärkten herstellen. Gerade im Bereich der ersten Engstelle, d.h. der ersten Brücke, kommt es immer wieder zu den geschilderten Hochwasserereignissen durch Rückstau des Rosbach. Ferner befinden sich im Bereich des Plangebietes oberhalb der Grundstücke der Mandanten bereits drei Einleitungsstellen, über die dem Rosbach schon jetzt erhebliche zusätzliche Wassermengen im Niederschlagsfall zugeführt werden. Hierbei handelt es sich zum einen um eine in direkter Nähe des Grundstückes der Eheleute Gessner vorhandene Mischwasserentlastung DN 1400, deren Einleitung sich durch die geplante Bebauung und das gegenüberliegende Neubaugebiet „In den Weingärten II“ und die damit verbundene verstärkte Schmutzwassereinleitung auch erhöhen bzw. die früher oder noch häufiger anspringen wird. Unweit dieses Mischwasserüberlaufs schließt sich eine Einleitungsstelle zur Entwässerung des Straßengrabens der B 3 an, die einen stetigen Wasserzufluss aufweist. Neu hinzugekommen ist im Jahr 2015 in diesem Bereich eine Einleitungsstelle für das Niederschlagswasser des Neubaugebietes „In den Weingärten II“, das mittels Trennkanales entwässert. Zwar ist in diesem zuletzt angesprochenen Bereich ein Staukanal vorhanden, trotzdem sollen hierüber bis zu 401/s zusätzlich dem Rosbach zugeführt werden. Hinzu kommt, dass sich das Drosselbauwerk direkt am Rosbach befindet und der Notüberlauf ebenfalls in den Rosbach entwässert. Somit werden bei extremen Niederschlagsereignissen dem Rosbach in direkter Nähe zu den Grundstücken der Mandanten erhebliche zusätzliche Wassermengen zugeführt, die dieser aufgrund der bereits geschilderten Engpassverhältnisse im Bereich der Ringstraße nicht zügig abführen kann und die zwangsläufig die Hochwassersituation weiter verschärfen. Auch für das mit der vorliegenden Planung betroffene Gebiet „Nahversorgung am Sportplatz“ wird sich die Notwendigkeit ergeben, dass anfallende Niederschlagswasser — zusätzlich zu bereits vorhandenen Einleitungen - in den Rosbach einzuleiten. Der dort vorhandene Untergrund besteht überwiegend aus Lehm, verlehmtem Kies und Feinsand. Die Durchlässigkeit dieser Böden ist derart klein, dass es zur Bildung von Stau- bzw. Schichtwasser kommt und eine Versickerung kaum möglich ist. Hinzu kommt, dass sich im Plangebiet in der Vergangenheit ein Schottenplatz etabliert hat, auf dem verstärkt auch LKWs und Baufahrzeuge abgestellt werden, sodass der Untergrund in diesem Bereich, bereits bis in den Unterboden verdichtet sein dürfte. Dies zeigt sich auch nach jedem Regenereignis, wenn hier noch lange Zeit Niederschlagswasser auf der Fläche steht. Auch sollen die bisherigen Sportplätze durch einen Kunstrasenplatz ersetzt werden. Dieser muss mit einer Drainage versehen und das Niederschlagswasser des kompletten Spielfeldes ebenfalls abgeführt werden.

Hinzu kommen die Park- und Straßenflächen, deren Niederschlagswasser an und für sich ohnehin nicht unbehandelt in den Rosbach eingeleitet werden dürfte, sowie die Dachflächen der Einkaufsmärkte. Im Ergebnis müsste also fast das komplette Plangebiet ebenfalls über den Rosbach entwässert werden. Entsprechendes Volumen dürfte wohl kaum in der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation vorhanden sein. Aufgrund der mangelhaften Abflussverhältnisse infolge der geschilderten Engstellen müsste daher der vorhandene Retentionsraum in dem Plangebiet eher erweitert als durch die geplante Maßnahme verringert werden. Auch bringt ein Ausgleich von Retentionsraum an anderer Stelle nichts, da hierdurch die Probleme, die sich durch die Engpässe und die Einleitungsstellen die sich im Bereich des Plangebietes befinden ergeben, nicht ausgeglichen werden können. Dort wo sich das Gewässer aufstaut und zu einer Hochwassergefährdung führt, muss auch der Ausgleich stattfinden, d.h. dem Gewässer muss entsprechender Retentionsraum - also Flächen, die schadlos überschwemmt werden können - zur Verfügung gestellt werden. Durch den geplanten Bebauungsplan — zu dessen Vorbereitung das hier anstehende „Änderungsverfahren zum RegFNP durchgeführt wird - geschieht jedoch das Gegenteil. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind jedoch, die Belange des Hochwasserschutzes im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Es ist nicht erkennbar, dass dies bei der vorliegenden Änderungsplanung für den RegFNP im erforderlichen Umfang der Fall ist.

3. Keine Ausnahmegenehmigung vom Verbot des § 78 Abs. 1 WHG möglich: Die Gemeinde Wöllstadt hat offensichtlich vor, eine Ausnahmegenehmigung von dem Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten für den hier betroffenen Bebauungsplan zu beantragen. Diese Ausnahmegenehmigung darf nach § 78 Abs. 2 WHG jedoch nur dann erteilt werden, wenn die dort genannten neun Voraussetzungen alle kumulativ erfüllt sind. Eine Inanspruchnahme von Überschwemmungsgebietsflächen darf gemäß der dortigen Nummer eins unter anderen nur dann erfolgen, wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können. Hierzu wird auf die aktuelle Rechtsprechung verwiesen, insbesondere den Beschluss des OVG Lüneburg vom 20.3.2014 (Az. 1 MN 7/14), wonach eine solche Ausnahmezulassung nur in seltenen Ausnahmefällen in Betracht kommt, in denen beispielsweise nahezu das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt oder aber etwa aus topographischen Gründen eine Gemeindeentwicklung nur dort in Betracht kommt. Dies ist hier aber eindeutig nicht der Fall. Es reicht auch nicht aus, dass sich für ein bestimmtes Vorhaben kein außerhalb des Überschwemmungsgebietes gelegener Standort finden lässt. Der im WHG verwendete Begriff der Siedlungsentwicklung ist nicht gleichzusetzen mit dem baurechtlichen Begriff der Projekt- bzw. Vorhabenentwicklung. Zumal es im hier vorliegenden Fall Alternativstandorte gibt, wie die Variantenuntersuchung der Gemeinde Wöllstadt gezeigt hat. Eine Alternative ist unter anderem die bereits im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietserweiterungsfläche im Süden von Nieder-Wöllstadt, für die ja somit bereits Planungsrecht besteht und die jetzt - so der Antrag der Gemeinde Wöllstadt - in entsprechender Größe der Sondergebietsfläche am Sportplatz als Ausgleich für die beantragte Abweichung vom Regionalen Flächennutzungsplan in ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft umgewandelt werden soll. Dies bedeutet dass eine bereits planungsrechtlich geeignete Fläche außerhalb vom Überschwemmungsgebiet gegen eine Fläche im Überschwemmungsgebiet mit nachweislicher Hochwasserproblematik eingetauscht werden soll, was fachlich nicht nachvollziehbar und keinesfalls ausreichend für die Erteilung einer entsprechenden wasserrechtlichen Ausnahmezulassung ist. Ferner ist mit den obigen Ausführungen bereits dargelegt, dass die weiteren Punkte des § 78 Abs. 2 WHG hier ebenfalls nicht erfüllt sind. Denn es ist mit Schäden zu rechnen, der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nachteilig beeinflusst, die Hochwasserrückhaltung wird beeinträchtigt und der verlorene Retentionsraum kann nicht umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden, der bestehende Hochwasserschutz in Form des verloren gehenden Rückhalterums wird beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf Untertier sind zu erwarten und die Belange der Hochwasservorsorge werden nicht beachtet. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes auch im Flächennutzungsplan insbesondere zu berücksichtigen. Bisher ist nicht erkennbar, dass das Änderungsverfahren zum RegFNP dieser gesetzlichen Verpflichtung im erforderlichen Umfang nachkommt.

4. Verstoß gegen die staatlich geforderte Hochwasservorsorge: Die Bundesrepublik Deutschland hat im Jahr 2015 ein 300 Millionen € umfassendes Hochwasserschutzprogramm aufgelegt. Diese Mittel sollen nach Aussage des Bundes dafür eingesetzt werden, um Hochwasser vorzubeugen anstatt hinterher Schäden wieder zu beheben. Auch der Entwurf des Maßnahmenprogrammes des Landes Hessen vom 20.12.2014 zur Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie weist unter Ziffer 3.1.2.2 darauf hin, dass „die Hochwasserereignisse der letzten Jahrzehnte belegen, dass den Gewässern mehr Rückhalteflächen zur Verfügung zu stellen sind. Modellrechnungen weisen auf eine Zunahme von Hochwasserereignissen hin. Mythologische Modellierung (?) auf der Grundlage von Klimaszenarien begründen die Annahme, dass verstärkte Hochwasserabflüsse vor allem in den Monaten Dezember bis Februar für den Zeitraum ab 2021 zu erwarten sind. Das Freihalten von Überflutungsflächen ist daher für den Hochwasserschutz von großer Bedeutung, da damit sowohl die Wasserstände verringert als auch neue Schadenspotenziale vermieden werden. Die vorliegende Planung verstößt ganz offensichtlich gegen die von der Bundesrepublik Deutschland und vom Land Hessen Maßnahmen zur Hochwasservorsorge durch das Freihalten von Überflutungsflächen.“

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Behandlung des Themas Hochwasserschutz bzw. Lage einer Teilfläche im Überschwemmungsgebiet des Rosbaches ist im weiteren Verfahren, spätestens bis zur Offenlage des Änderungsverfahrens, abschließend zu klären.

zu 1.: Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet von Bebauung freigehalten und der bestehende Retentionsraum erhalten wird. Die Einleitung zusätzlichen Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist mit Rücksicht auf die hydraulische Situation im Rosbach so zu gestalten, dass die Unterlieger nicht gefährdet werden.

zu 2.: Bei der Detailplanung und Bauausführung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass das Brückenbauwerk so gestaltet wird, dass kein zusätzlicher Rückstau entsteht. Der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Vorfluters ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu führen. Die Neugestaltung der Sportplatzfläche (Kunstrasenplatz) ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens.

Der laut Bebauungsplanunterlagen freizuhaltende Gewässerrandstreifen sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet werden durch entsprechende Kennzeichnungen und textliche Festsetzungen als Retentionsräume erhalten.

zu 3.: Das Plangebiet B wird im Rahmen des Flächentausches von "gewerbliche Baufläche, geplant" zu "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" umgewandelt. Dies soll u.a. den Belangen des Bodenschutzes Rechnung tragen, indem eine geplante Siedlungsfläche von Überbauung und Versiegelung freigehalten wird. Das Plangebiet B liegt zwar außerhalb des Überschwemmungsgebietes, ist aber aus Sicht der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit als Standort für den geplanten Einkaufsmarkt nicht geeignet.

Ein möglicherweise erforderlicher zusätzlicher Retentionsraumausgleich ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens spätestens bis zur Offenlage des Änderungsverfahrens zu ermitteln und ggfs. festzusetzen.

zu 4.: Die Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes gewährleisten die Freihaltung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes von Bebauung. Ein Uferrandstreifen wird ebenfalls festgesetzt und ein bestehender Auwald im Rahmen einer Maßnahmenfläche gesichert.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer:** 001\_WOELL\_B-01319  
**Gruppe:** Privat/Einzelperson  
**Dokument vom:** 10.02.2016  
**Dokument-Nr.:** S-03117

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

5. Regenrückhaltebecken im Plangebiet: Zu dem geplanten Regenrückhaltebecken für die Entwässerung des Projektgebietes ist anzuführen, dass die Einzeichnung des Beckens auf den Plänen der Gemeinde Wöllstadt nicht dessen tatsächliches Ausmaß wiedergibt. Bei dem auf den Internetseiten des Investors/Bauherrn (OHI, Gesellschaft für Handel und Immobilien mbH, Robert-Bosch-Straße 17, 35440 Linden, <http://www.ghi-linden.de>) veröffentlichten vergleichbaren Projekt eines Rewe-Marktes mit ca. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Stadt Oberursel-Oberstedten, dessen Baubeginn am 10.11.2015 war, ist ebenfalls die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einer Länge von mindestens 50 m vorgesehen. Dies wäre im vorliegenden Fall in Nieder-Wöllstadt also auch erforderlich, wobei hier noch Entwässerung des Sportplatzes (erforderliche Drainage) sowie möglicherweise der innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Straße, falls diese nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden sollte, hinzukäme. Das Becken müsste insoweit also noch erheblich größer werden und würde somit die gesamte östlich an das Baugebiet angrenzende mit Gehölzstrukturen bepflanzte Ufer-/Auenfläche des Rosbaches im Überschwemmungsgebiet in Anspruch nehmen. Zusätzlich ist auch eine befestigte Zufahrt für die Unterhaltung des Beckens vorzusehen ist, da schwere Räumfahrzeuge den anfallenden Schlamm und Sedimente regelmäßig aus dem Becken entfernen müssten. Zudem wurde bei dem Projekt in Oberursel-Oberstedten darauf geachtet, dass das Becken komplett außerhalb des angrenzenden Oberschwemmungsgebietes (siehe die dort in den Plänen eingezeichnete blaue Linie als Grenze des dortigen Überschwemmungsgebietes) errichtet wurde, was auch den technischen Vorschriften und den Vorgaben des Hochwasserschutzes entspricht und hier in Nieder-Wöllstadt nicht gewährleistet wäre.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens. Konkrete Maßnahmen, welche die Entwässerung der Flächen im Plangebiet A betreffen, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Nach derzeitigem Kenntnisstand enthält der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan-Entwurf keine Festsetzungen, die dem Regenrückhaltebecken in Oberursel vergleichbar wären.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer:** 001\_WOELL\_B-01320  
**Gruppe:** Privat/Einzelperson  
**Dokument vom:** 10.02.2016  
**Dokument-Nr.:** S-03117

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Das im Plangebiet in Nieder-Wöllstadt vorhandene, gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Auenbiotop, mit den vorhandenen Gehölzstrukturen würde in der Umsetzung des Vorhabens wegen dem Bau des Regenrückhaltebeckens voraussichtlich komplett beseitigt werden, was den Ausführungen in den Unterlagen des Regionalverbandes widerspricht, wonach aufgrund des landschaftspflegerischen Gutachtens die Erhaltung des Auwaldes empfohlen wird (Seite 12, Ziffer A 6. Landschaftsplanerische Aspekte). Die Umsetzung des Vorhabens widerspräche zudem den wasserrechtlichen Vorschriften bezüglich der allgemeinen Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung gemäß § 6 WHG. Insbesondere durch den Wegfall der Gehölzstrukturen und der vorhandenen Beschattung des Gewässers wären negative Veränderungen der Gewässereigenschaften auch im Hinblick auf die Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu befürchten. Außerdem würde dies dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertreter vom 29.04.2015 widersprechen, der die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Randbereich des Baugebiets, also für diesen Auenbereich des Rosbaches vorsieht. Bei der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens dieses Ausmaßes müsste dieser Bereich dagegen komplett als Fläche für Versorgungsanlagen, hier der Abwasserbeseitigung, ausgewiesen werden. Dies gilt auch für das beim Regionalverband anhängige Verfahren. Eine natürliche Abgrenzung des an das Wohngebiet direkt anschließenden Baugebiets wäre somit nicht mehr gegeben.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan sieht entlang des Rosbaches den von Bebauung freizuhaltenen Gewässerrandstreifen und im östlichen Teil der Planfläche zusätzlich eine Maßnahmenfläche vor, die u.a. den bestehenden Auwald erhalten und schützen soll. Der Stellungnehmer führt an, dass die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen sei. In den Planunterlagen des Bebauungsplanes ist keine Fläche mit einer Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" o.ä. enthalten.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer:**

**001\_WOELL\_B-01322**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**Dokument vom: 10.02.2016**

**Dokument-Nr.: S-03117**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Ferner stellt sich die Frage, ob nicht eine weitergehende Vorbehandlung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet, insbesondere auch aufgrund der Lage in einem Heilquellenschutzgebiet, im Hinblick auf die wasserrechtlichen Vorgaben des § 57 WHG sowie die einschlägigen technischen Bestimmungen (DWA-M 153, RiStWag) erforderlich ist. Im Hochwasserfall besteht bspw. die Möglichkeit, dass belastetes Sediment aus dem Becken in das Überschwemmungsgebiet ausgetragen wird. Dies gilt im Übrigen auch für die dort bereits vorhandenen Einleitungen des Niederschlagswassers von der B 3 und des Mischwassers aus der dort vorhandenen Mischwasserentlastung DN 1400, bei der in der Vergangenheit eine deutlich höhere Entlastungsrate als die geforderten, insgesamt höchstens 20 Stunden Entladungsdauer pro Jahr zu beobachten war.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Einhaltung der Verbote aus der Heilquellenschutzgebiets-Verordnung sowie der zitierten einschlägigen technischen Bestimmungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Der Stellungnehmer bezieht sich darüber hinaus auf die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens. Ein solches Bauwerk ist laut Planunterlagen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.



**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer:** 001\_WOELL\_B-01323  
**Gruppe:** Privat/Einzelperson  
**Dokument vom:** 10.02.2016  
**Dokument-Nr.:** S-03117

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Auch stellt sich hier die Frage, ob nicht Maßnahmen nach der Wasserrahmenrichtlinie, wie eine Aufweitung des Gewässers in diesem Bereich zur Schaffung von Rückzugszonen und Stillzonen im Hinblick auf die enorme Stressbelastung des Gewässers bzw. der Gewässerfauna im Einleitungsbereich durch die erheblichen Wassermengen sowie die damit verbundene Aufwirbelung des Gewässers und dem Eintrag von Sedimenten und Schwebstoffen sowie anderweitiger Schadstoffe, erforderlich ist. Soweit hier ein Regenrückhaltebecken für das geplante neue Baugebiet errichtet wird, sind keine ausreichenden Platzverhältnisse mehr gegeben, um die ggf. nach der Wasserrahmenrichtlinie vorrangig für die bestehenden Einleitungen erforderlichen Maßnahmen realisieren zu können. Es stellt sich daher die Frage, inwieweit insbesondere bezüglich der bestehenden Mischwasserentlastung in diesem Bereich, eine nach dem Bewirtschaftungsplan und dem Maßnahmenprogramm des Landes Hessen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie für Einleitungen geforderte Überprüfung nach dem Leitfaden von 2012 zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen (kurz: Leitfaden „Immissionsbetrachtung“) stattgefunden hat und ob das Ergebnis dieser Prüfung vorrangig durchzuführen Maßnahmen erforderlich macht, die dem Regenrückhaltebecken für das neu geplante Baugebiet entgegenstehen würden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Stellungnehmer vermutet, dass für den Einkaufsmarkt die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen ist. Die Bebauungsplanunterlagen enthalten keine solche Festsetzung. Eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken ist dort nicht vorgesehen. Ein Gewässerrandstreifen und eine Maßnahmenfläche zum Erhalt des bestehenden Auwaldes werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der darüber hinausgehende Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird von Bebauung freigehalten. Die konkrete Entwässerungsplanung für die Planflächen und die Berücksichtigung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Rosbaches sind nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer:** **001\_WOELL\_B-01324**  
**Gruppe:** Privat/Einzelperson

**Dokument vom:** 10.02.2016  
**Dokument-Nr.:** S-03117

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Bei der Ansiedlung der geplanten Einkaufsmärkte handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, bei denen mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG und somit also auch mit erheblichem Lärm zu rechnen ist. Von dem bestehenden Sportplatz mit Vereinsheim geht bereits jetzt eine erhebliche Lärmemission aus. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV dürften daher schon derzeit überschritten sein. Der neu geplante Kunstrasenplatz soll dann noch näher an die Grundstücke der Mandanten heranrücken. Auch soll — so der erklärte Wille der Gemeinde - der bereits bestehende Kunstrasenplatz in Ober-Wöllstadt entlastet und somit der Spielbetrieb auf dem geplanten neuen Kunstrasenplatz in Nieder-Wöllstadt entsprechend erhöht werden, da es in Ober-Wöllstadt Anwohnerbeschwerden wegen der Lärmbelastung gibt. Die Lärmprobleme von Ober-Wöllstadt nach Nieder-Wöllstadt zu verlagern, ohne irgendwelche aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, ist für die hiervon betroffenen Anwohner nicht zumutbar. Hinzu kommt der Lärm der geplanten zusätzlichen Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet mit entsprechendem Schwerlastverkehr, der Anlieferverkehr der Märkte und der Lärm des ständig wechselnden Besucherverkehrs auf den Parkplätzen. Keines der geplanten Gebäude soll so errichtet werden, das es als Lärmschutz dienen könnten. Die Märkte sollen am oberen äußeren Rand des Plangebietes errichtet werden, sodass der in dem Plangebiet entstehende Lärm durch die Gebäude noch reflektiert und zur bestehenden Wohnbebauung hin verstärkt zurückgeworfen wird. Der bestehende schmale Grünstreifen mit Baumbestand im Randbereich zum Rosbach hin, der ausweislich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan nunmehr als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden soll, kann keinesfalls als Lärmschutz angesehen werden, dazu ist die Bepflanzung nicht dicht genug. Bezüglich der erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz wird auch auf Nr. 4.9 des Allgemeinen Teils des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 verwiesen, wonach bei der Planung von Vorhaben die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden sollen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, zumindest aber die jeweiligen Richt- oder Grenzwerte der einschlägigen BImSchG-Verordnung bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Können diese nicht eingehalten werden, sollen Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes berücksichtigt werden. Ausweislich der Begründung hierzu soll Umgebungslärm verhindert bzw. vermieden und schon unterhalb der Schwelle der „schädlichen Umwelteinwirkungen“ durch Maßnahmen der Lärmvorsorge und Lärmsanierung bekämpft werden. Wegen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die Lärmproblematik bereits im Änderungsverfahren zum RegFNP abzuarbeiten, dies ist im vorliegenden Fall bisher nicht erfolgt.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes wird dem Immissionsschutz insofern Rechnung getragen, dass das geplante Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung) von der umgebenden Wohnbebauung durch einen Streifen "ökologisch bedeutsame Flächennutzung", den Rosbach und eine zukünftig als Gemeindestraße eingestufte Straße getrennt ist. Darüber hinausgehende Belange des Schallschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die in der Stellungnahme ebenfalls als Lärmquelle identifizierte Sportplatzfläche ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens.



**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**001\_WOELL\_B-01325**

**Dokument vom: 10.02.2016**

**Dokument-Nr.: S-03117**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zu dem Inhalt der Unterlagen des Änderungsverfahrens beim Regionalverband (1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 der Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt) ist zusätzlich folgendes auszuführen: In der Zusammenfassung auf der Seite 22 der Änderungsunterlagen (Punkt B 3.3) wird ausdrücklich festgestellt, dass das Vorhaben „Ansiedlung eines Nahversorgers“ zur Zerstörung von gesetzlich geschützten Biotopen und zur Inanspruchnahme von Retentionsraum des Rosbaches führt. Auf Seite 20 ff. wird unter Punkt B 2.3 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich - weiterhin ausgeführt, dass die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren sind, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen. Die entsprechenden Vorschriften und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechender Ausgleich an Retentionsraum vorzusehen. Diese dort angeführten Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch in der Realität vor Ort gar nicht ausführbar, so dass bei Realisierung der Planung mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auch zu Lasten benachbarter Grundstücke gerechnet werden muss. Auch muss im Hinblick auf die real existierende Hochwassergefährdung mindestens auch mit Sachbeschädigungen bezüglich des Eigentums der dortigen Gewässerunterlieger gerechnet werden.

Die angedachten Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser scheiden komplett aus, da der Untergrund nicht versickerungsfähig ist. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung kollidieren mit den Hochwasserschutzbelangen und nehmen voraussichtlich fast das gesamte dortige Überschwemmungsgebiet sowie den Uferbereich mit den dortigen Gehölzstrukturen in Anspruch. Ein funktionsgerechter Ausgleich von Retentionsraum ist an anderer Stelle im Hinblick auf die geschilderten Engpassverhältnisse und die dort bereits vorhandenen Einleitungen nicht möglich. Mit einem Anstieg und der Verschärfung von Hochwasserereignissen ist gemäß den Ausführungen im Bewirtschaftungsplan und Maßnahmenprogramm des Landes Hessen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zukünftig zu rechnen, so dass diesbezüglichen Vorsorgemaßnahmen bei der Abwägungsentscheidung über die beantragte Änderung des RegFNP erhebliches Gewicht beizumessen ist.

In den Unterlagen unter dem Punkt B 3.1 - Prüfverfahren - auf Seite 21 wird ausgeführt, dass bei den verwendeten Prüfverfahren keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten seien. Dies sehen wir anders und verweisen auf die vorhergehenden Ausführungen. Angesichts der geplanten Ausweisung als Sondergebiet, von dem Beeinträchtigungen nach dem BImSchG ausgehen, und auch angesichts der Aussage von Gemeindevertretern der Mehrheitsfraktion bezüglich der Diskussion von Alternativstandorten, dass es unredlich sei, den Bauherren und Neubürgern im angrenzenden neu geschaffenen Wohngebiet „Weingärten II“ ein lärmträchtiges Gewerbegebiet direkt vor die Nase zu setzen, ist die Lärmproblematik in den Änderungsunterlagen unzureichend behandelt. Dieser Punkt wäre daher in den Unterlagen noch entsprechend nachzubessern.

Bezüglich des Punktes B 2.4 - Anderweitige Planungsmöglichkeiten - auf Seite 21 ist anzufügen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um den Standort mit den meisten Beeinträchtigungen handelt. Auch ist die Fläche nur über die B 3 zu erreichen und stellt somit eben nicht, wie angeblich vorrangig gewollt, eine Verbesserung der Versorgungssituation für mobilitätseingeschränkte Personen (Seite 13, Ziffer A 8 - Darlegung der planerischen Erwägungen) dar. Insbesondere der Alternativstandort mit konkretem Investor auf der anderen Straßenseite (Projektfläche 2), der bestens durch den dort befindlichen befestigten und beleuchteten Rad- und Fußweg von beiden Ortsteilen sehr gut zu erreichen wäre, würde eine Alternative mit erheblich weniger Beeinträchtigungen darstellen. Die hier befindliche Ausgleichsfläche für den Neubau der Ortsumgebung dürfte dagegen, wie in den Unterlagen allerdings anders angeführt, kein Problem darstellen, da die Gemeinde über genügend Ausgleichsflächen verfügt und bereits im Zuge des Bebauungsplans „OW9 - Am Bildstock“ erfolgreich eine entsprechende Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 28.12.2009 für den Bau der Ortsumgebung Wöllstadt einschließlich der damit verbundenen Folgemaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beim

Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung mit Entscheidung vom 20.11.2013 erwirkt hat und hier ebenfalls eine betroffene Ausgleichsfläche, die in dem Bebauungsplangebiet lag, verlegt wurde. Hierfür konnte sogar eine erneute Planfeststellung entfallen. Auch bezüglich der Projektfläche 4 könnte gerade im Zuge der vorgesehenen Errichtung eines Wohnparkes eine Einkaufsmöglichkeit in diesem Bereich attraktiv werden. Ferner sehen wir auch eine fachliche Bewertung der geplanten Änderung bezüglich des bestehenden Sportplatzgeländes in den Planunterlagen für erforderlich an. Wie in den Änderungsunterlagen ausgeführt wird (dort S. 14), soll nunmehr ein Kunstrasenplatz errichtet werden. Ferner ist die zusätzliche Errichtung eines Parkplatzes vorgesehen. Der Grünflächencharakter für diese Fläche entfällt somit komplett. Eine weitere Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ist somit nicht mehr gegeben, da der bisherige Grüncharakter durch die Anlage mit einem Kunstrasenbelag, der wie eine befestigte Fläche entwässert werden muss, verloren geht. Auch stellt sich die Frage des gewerblichen Charakters des Sportplatzes, wenn dieser durch den Investor und nicht durch die Gemeinde als gemeinnützige Fläche errichtet wird. Im Übrigen verweist die Änderungsplanung des Regionalverbandes auf Ausführungen, die im Zuge des konkreten Bebauungsplanverfahrens ermittelt werden müssten. Dies kann nicht als ausreichend angesehen werden. Wie auf Seite 13 im Punkt A 7 bezüglich der Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange richtigerweise ausgeführt wird, ist bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 12 Abs. 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht kommt hierbei zu dem Schluss, dass mit erheblichen Umwelteinwirkungen gerechnet werden muss, so dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen sind, die diesen Umweltauswirkungen entgegenwirken. Dies ist unseres Erachtens in der Realität nicht möglich da die geforderten Maßnahmen im Plangebiet tatsächlich gar nicht umgesetzt werden können bzw. sich einzelne Maßnahmen in ihrer Zielsetzung widersprechen.

Lücken in den Änderungsunterlagen: In den veröffentlichten Änderungsunterlagen fehlt die Darstellung der folgenden Belange, die im Flächennutzungsplan insbesondere zu berücksichtigen sind:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern (§.1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB),
- die Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

In dem vom Stellungnehmer zitierten Punkt B 3.3 "Zusammenfassung" wird lediglich auf die "Zerstörung von Biotopen" hingewiesen. "Gesetzlich geschützte" Biotope werden nicht erwähnt. Durch die Planung werden vorhandene Lebensräume für Flora und Fauna durch Funktions- und Vegetationsänderung verloren gehen. Der Gewässerrandstreifen und der Auwaldbereich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet werden nicht in Anspruch genommen. Die mögliche Inanspruchnahme des Retentionsraumes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu quantifizieren und ggfs. in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde auszugleichen.

Unter Punkt B 3.1 werden Prüfverfahren angesprochen. Der Punkt "Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften" bezieht sich hierbei auf die verwendete Methodik der Prüfung. Dabei sind keine Probleme mit der Beschaffung oder Auswertung von technischen Verwaltungsvorschriften aufgetreten. Die vom Stellungnehmer aufgeführten Aspekte betreffen die im Umweltbericht gezogenen Schlussfolgerungen, die überwiegend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen sind.

Auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes wird dem Immissionsschutz insofern Rechnung getragen, dass das geplante Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung) von der umgebenden Wohnbebauung durch einen Streifen "ökologisch bedeutsame Flächennutzung", den Rosbach und eine zukünftig als Gemeindestraße eingestufte Straße getrennt ist. Darüber hinausgehende Belange des Schallschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Alternativenprüfung für den Standort des Nahversorgers wird vom Stellungnehmer bemängelt. Die angeführten Projektflächen 2 und 4 wurden im Rahmen eines ausführlichen Abwägungsverfahrens inklusive einer landesplanerischen Voranfrage geprüft und konnten für den angestrebten Zweck nicht weiterverfolgt werden.

Die Verkehrsanbindung und fußläufige Erreichbarkeit der nun zur Errichtung des Einkaufsmarktes vorgesehenen Fläche ist insofern gegeben, dass im Zuge des Baues der Ortsumgehung Wöllstadt die jetzige B 3 zur Gemeindestraße rückgebaut wird. Die jetzige Zerschneidungswirkung der Straße wird zukünftig nicht mehr im bisherigen Umfang gegeben sein.

Die Sportplatzfläche ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens.

Der Umweltbericht zum vorliegenden Änderungsverfahren formuliert die in der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigenden Umweltaspekte. Die konkrete Maßnahmenplanung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Naturschutz- bzw. Wasserbehörde) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.