Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten,

Bebauungsplan "FFW Nord"

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen.

Beschlussempfehlung Satzungsbeschluss

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Schmitten und somit als Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

2. Der Bebauungsplan mit integrierten bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

3. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nach Rechtsverbindlichkeit der Flächennutzungsplanänderung ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden – vom 11.09.2026

HessenForst, Forstamt Königstein – Untere Forstbehörde – vom 10.09.2026

Hochtaunuskreis, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung – Untere Naturschutzbehörde – vom 01.09.2026

Regierungspräsidium Darmstadt – vom 11.09.2026

Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst – vom 01.09.2026

Regionalverband FrankfurtRheinMain – Der Regionalvorstand – vom 28.08.2026

Landesamt für Denkmalpflege Hessen – vom 03.08.2026

Deutsche Telekom Technik GmbH – Fiber Networks & Services – vom 05.08.2026

Stellungnahmen ohne Anregungen

Stadt Königstein im Taunus vom 18.08.2026

Sachtleben Bergbau Verwaltungs-GmbH vom 14.08.2026

Stadt Usingen vom 03.08.2026

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH vom 30.07.2026

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 29.07.2026

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Keine Stellungnahmen

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden – vom 11.09.2026

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass der Anbindung der Zufahrt an die Landesstraße L 3025 zugestimmt werden kann. Die Lage der Abwasserleitung sei jedoch so zu wählen, dass die Standsicherheit des Straßenkörpers einschließlich der Böschungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Hierzu wird auf die Ausführungen zur Entwässerung verwiesen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Zustimmung zur Anbindung der Zufahrt an die L 3025 wird Rechnung getragen. Die Hinweise zur Lage der Abwasserleitung betreffen die nachgelagerte Fach- und Ausführungsplanung. Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird sichergestellt, dass die Standsicherheit des Straßenkörpers und der angrenzenden Böschungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine grundsätzlichen Aspekte entgegen.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Erdbecken als Abgrabung dem Verbot des § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) unterliegt. Für den vorgesehenen Abstand von 6,50 m bis 8,14 m zur Landesstraße sei bereits im Schreiben vom 30.04.2026 eine Ausnahme von der Bauverbotszone in Aussicht gestellt worden. Es wird angeregt, den minimalen und maximalen Abstand in der Planzeichnung darzustellen und in der Begründung zu ergänzen.

Weiterhin wird ausgeführt, dass hinsichtlich der Entwässerung und Geotechnik noch offene Fragen zu klären seien. Insbesondere seien ein aussagekräftiges Bodengutachten, die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, mögliche Auswirkungen auf die Standsicherheit der L 3025 sowie die Standsicherheit des Regenrückhaltebeckens in verschiedenen Betriebszuständen nachzuweisen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Abstände zur Landesstraße redaktionell ergänzt. Die Ausnahme von den Verboten des § 23 Abs. 1 HStrG wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Entwässerung, Geotechnik und Standsicherheit betreffen die nachgelagerte Fachplanung sowie die hierfür erforderlichen Genehmigungs- und Nachweisverfahren. Die erforderlichen Baugrunduntersuchungen, hydraulischen Nachweise und Standsicherheitsnachweise werden im Rahmen der weiteren Planung erbracht und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit insgesamt keine grundsätzlichen Aspekte entgegen.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass die erneut vorgelegten Unterlagen im Wesentlichen dem Stand der bereits im April 2026 vorgelegten Unterlagen entsprechen. Es sei nicht nachvollziehbar, ob und in welcher Form die Stellungnahme von Hessen Mobil vom 30.04.2026 berücksichtigt worden sei. Es wird daher um eine punktweise Rückmeldung gebeten, welche Hinweise übernommen wurden, beziehungsweise aus welchen fachlichen Gründen hiervon abgewichen wurde. Anschließend könne eine abschließende entwässerungstechnische Bewertung erfolgen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise von Hessen Mobil wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der hierzu übermittelten ergänzenden Stellungnahmen, Vorprüfungen, Anlagen und Abstimmungsgespräche behandelt und in die weitere Planung eingestellt. Die Berücksichtigung der Anregungen ergibt sich aus den hierzu gefassten Beschlussempfehlungen sowie den darauf aufbauend fortgeschriebenen Planunterlagen. Die Auswertung der Stellungnahmen mit den entsprechenden Punkten wird hessen mobil nach Beschlussfassung durch die kommunalen Gremien zugestellt.

Aus den vorliegenden Stellungnahmen ergeben sich keine Aspekte, die dem Vollzug des Bebauungsplanes grundsätzlich entgegenstehen.

Die weitergehenden hydraulischen, geotechnischen, entwässerungstechnischen und wasserrechtlichen Nachweise sind Gegenstand der nachgelagerten Fachplanung sowie der hierfür erforderlichen Genehmigungs- und Abstimmungsverfahren.

Stellungnahme

Es wird empfohlen, im Bereich der Alarmausfahrt das Verkehrszeichen VZ 101 (Gefahrzeichen) mit dem Zusatzzeichen „Feuerwehrausfahrt“ anzuordnen. Die Anordnung obliege der zuständigen Straßenverkehrsbehörde.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung betrifft die konkrete verkehrsrechtliche Anordnung und damit die nachgelagerte Genehmigungs- und Ausführungsebene. Über Art und Umfang der Beschilderung entscheidet die zuständige Straßenverkehrsbehörde im Rahmen der weiteren Fachplanung und Umsetzung. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit insgesamt keine grundsätzlichen Aspekte entgegen.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Planung nicht beeinträchtigt werden dürfe. Gegen den Straßenbaulastträger klassifizierter Straßen bestünden zudem auch künftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wurden im Rahmen der bisherigen Erschließungsplanung sowie der Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung dieser Belange ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

Der Hinweis zu möglichen Ansprüchen gegenüber dem Straßenbaulastträger wird zur Kenntnis genommen. Aus der vorliegenden Bauleitplanung werden keine entsprechenden Ansprüche abgeleitet.

Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit insgesamt keine grundsätzlichen Aspekte entgegen.

Stellungnahme

Es wird um zeitnahe Mitteilung der im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB gefassten Beschlüsse gebeten, soweit diese Hessen Mobil betreffen. Weiterhin wird darum gebeten, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine Ausfertigung, vorzugsweise in digitaler Form, zu übermitteln.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die gefassten Abwägungsbeschlüsse werden Hessen Mobil entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mitgeteilt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird diesem Wunsch entsprochen und eine digitale Ausfertigung der Unterlagen übermittelt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

HessenForst, Forstamt Königstein – Untere Forstbehörde – vom 10.09.2026

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb der Ausgleichsfläche 3 Wald im Sinne des § 2 HWaldG i.V.m. § 2 BWaldG befindet. Betroffen sei die Waldabteilung 103 B des Kommunalwaldes Schmitten mit einer Fläche von ca. 0,4 ha. Für die vorgesehene Waldweide sei nach § 4 Abs. 3 HWaldG eine Genehmigung der unteren Forstbehörde erforderlich. Im Rahmen dieses Verfahrens seien insbesondere Fragen zur Zielsetzung, Beweidungsintensität, zum Schutz der Bäume sowie zum Erhalt der Waldfläche zu klären. Eine Genehmigung könne nach entsprechender Klärung in Aussicht gestellt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die konkrete Ausgestaltung und Bewirtschaftung der vorgesehenen Waldweide auf der Ausgleichsfläche 3. Die erforderlichen Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde sowie die entsprechenden Genehmigungsverfahren werden im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme durchgeführt.

Die grundsätzliche Eignung der Maßnahme wird durch die Stellungnahme bestätigt. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass der Waldneuanlage von 2.366 m^2 Auwald/Bruchwald auf dem Flurstück 235/, Gemarkung Dorfweil, Flur 3 zugestimmt wird.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung zur vorgesehenen Waldneuanlage wird begrüßt.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche 4 vollständig auf dem Flurstück 235/1, Gemarkung Brombach, Flur 2 (Lage „In der Au") liegt. Die Neuanlage von Auwald bzw. Bruchwald umfasst nach der überarbeiteten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz 2.633 m^2 innerhalb der insgesamt rd. 4.333 m^2 großen Ausgleichsfläche. Lage, Entwicklungsziel und Umfang der Maßnahme entsprechen der in der Stellungnahme beurteilten Planung.

Einer Genehmigung nach § 14 Abs. 1 des Hessischen Waldgesetzes bedarf die Waldneuanlage nicht, da sie mit dem Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt wird. Die Maßnahme wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Hochtaunuskreis, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung – Untere Naturschutzbehörde – vom 01.09.2026

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Planung landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Im Vergleich der geprüften Alternativstandorte wird jedoch festgestellt, dass am gewählten Standort die ertragsschwächsten Böden betroffen sind und die Standortwahl aus fachlicher Sicht nachvollziehbar ist.

Angeregt wird eine flächensparende Umsetzung des Vorhabens. Die Erschließung über den landwirtschaftlichen Weg wird begrüßt. Kritisch gesehen wird die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich nutzbarer Flächen durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Insgesamt wird festgestellt, dass die Belange der Landwirtschaft zwar berührt und beeinträchtigt werden, dem Vorhaben aufgrund seiner Bedeutung für die Allgemeinheit jedoch nicht entgegenstehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat mehrere Standortalternativen geprüft und den vorgesehenen Standort als insgesamt geeignetsten Standort ermittelt. Dabei wird die Einschätzung geteilt, dass im Vergleich der untersuchten Alternativen die ertragsschwächsten Böden in Anspruch genommen werden.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiterhin gewährleistet. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf gemeindeeigenen Flächen.

Im Ergebnis wird die Einschätzung des Fachbereichs geteilt, dass die Belange der Landwirtschaft zwar berührt werden, der Umsetzung des Vorhabens aufgrund seiner Bedeutung für die öffentliche Daseinsvorsorge und den Brandschutz jedoch nicht entgegenstehen.

Stellungnahme

Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass abhängig von den örtlichen Gegebenheiten und der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens gegebenenfalls eine Waldumwandlung gemäß § 12 HWaldG erforderlich werden kann.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der rechtsverbindlichen Festsetzung der Waldneuanlage auf der Ausgleichsfläche Nr. 4 die Regelungen des § 14 HWaldG zur Waldneuanlage keine Anwendung finden. Abschließend wird festgestellt, dass die öffentlichen Belange des Forstes berührt werden, der Planung jedoch nicht entgegenstehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus forstlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung bestehen. Die Hinweise zu möglichen forstrechtlichen Genehmigungserfordernissen werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung begrüßt grundsätzlich die vorgelegte Bauleitplanung. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung einer rechtlichen Angreifbarkeit einzelne Punkte bis zum Satzungsbeschluss geprüft, ergänzt oder überarbeitet werden sollten.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird begrüßt. Die nachfolgend vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Bedenken werden im Einzelnen geprüft und im Rahmen der Abwägung behandelt.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplanes verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich benannt worden seien, insbesondere Dach- und Fassadenbegrünungen, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, Maßnahmen zur Aufwertung des Nahrungsraumes für die Avifauna sowie Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese fänden sich in den vorliegenden Unterlagen teilweise nicht wieder. Es wird die Frage aufgeworfen, ob diese Änderungen dem Regionalverband FrankfurtRheinMain mitzuteilen seien.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die im Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplanes angesprochenen Maßnahmen wurden im Zuge der Konkretisierung der Planung geprüft und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung fachlich bewertet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich Inhalt und Detaillierungsgrad eines Regionalen Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes planungsrechtlich unterscheiden.

Seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden im Rahmen der Beteiligung keine Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgetragen. Die Belange des Artenschutzes, des Landschaftsbildes und der naturschutzfachlichen Eingriffsminimierung wurden im Umweltbericht, im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Nicht jede denkbare naturschutzfachliche oder gestalterische Maßnahme bedarf einer verbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Soweit einzelne Maßnahmen, wie beispielsweise Dach- oder Fassadenbegrünungen, nicht festgesetzt wurden, dient dies der Wahrung der erforderlichen planerischen Flexibilität für die nachgelagerte Objekt- und Ausführungsplanung.

Ein Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung oder zu den Inhalten des Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplanes wird nicht gesehen. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass entgegen den Ausführungen der Begründung bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Im südlichen Bereich des Plangebietes werde der Bebauungsplan „Triebweg / Oberer Mühlberg“ aus dem Jahr 2008 teilweise überplant. Im Überlagerungsbereich seien unter anderem öffentliche Grünflächen sowie Baumpflanzungen festgesetzt. Der Hinweis sei bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen worden.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprochen.

Im südlichen Randbereich des Plangebietes wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Triebweg / Oberer Mühlberg“ aus dem Jahr 2008 teilweise überlagert. Die Begründung wird insoweit redaktionell ergänzt und entsprechend konkretisiert. Die Überlagerung betrifft lediglich einen kleinflächigen Randbereich und führt zu keinen inhaltlichen Änderungen der Planung. Die planungsrechtlichen Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Planung drei gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) gesetzlich geschützte Biotope betroffen seien. Hierbei handele es sich um eine Allee, einen Bachauenwald entlang der Brombacher Straße sowie eine magere Flachland-Mähwiese. Die magere Flachland-Mähwiese sowie der Bachauenwald würden darüber hinaus dem Schutz der FFH-Richtlinie unterliegen. Zur Vermeidung von Verzögerungen auf Baugenehmigungsebene werde empfohlen, den erforderlichen Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG frühzeitig zu stellen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsfläche Nr. 2 mit der Anpflanzung einer Baumreihe nicht als ausreichender Ausgleich für die Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Allee angesehen werde.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Hinsichtlich der mageren **Flachland-Mähwiese** (FFH-LRT 6510) ist der Hinweis zutreffend. Die Fläche wird durch die Umsetzung der Planung in Anspruch genommen. Der Eingriff wurde im Umweltbericht erfasst und bilanziert. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil der Planung. Der erforderliche Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG wird mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und vorbereitet. Nach derzeitigem Planungs- und Abstimmungsstand ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vorliegen. Gegenteilige Hinweise wurden seitens der zuständigen Fachbehörden im Verfahren nicht vorgetragen.

Hinsichtlich des **Bachauenwaldes** wird darauf hingewiesen, dass dieser durch die Planung weder überplant noch in Anspruch genommen wird. Zur Vermeidung von Missverständnissen und einer unnötigen Einbeziehung fachlich nicht betroffener Flächen wird der östlich der Landesstraße gelegene Bereich aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Hinsichtlich der gesetzlich geschützten **Allee** teilt die Gemeinde die Auffassung, dass ein funktionaler Ausgleich sicherzustellen ist. Die Kompensationsmaßnahme wird entsprechend angepasst und konkretisiert. Der erforderliche Antrag auf Ausnahme gemäß § 30 BNatSchG wird mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und vorbereitet. Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird entsprechend angepasst. Der funktionale Ausgleich erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Bebauungsplanes und wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahme ist somit dauerhaft gesichert. Der Sachverhalt wird im Umweltbericht entsprechend dokumentiert.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Bestandskarte zum Umweltbericht dargestellt werde, dass Eingriffe lediglich innerhalb des rot umgrenzten Eingriffsbereiches erfolgen sollen. In der Plankarte würden hingegen auch Flächen südöstlich der Brombacher Straße (L 3025) als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan nach Erlangung der Rechtskraft grundsätzlich umgesetzt werden könne, hätten die dort vorhandenen Biotopstrukturen, insbesondere Bachauenwald und Feldgehölz, in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt oder durch geeignete Festsetzungen gesichert werden müssen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprochen.

Der südöstlich der Landesstraße gelegene Bereich wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die Planzeichnung, die Flächenbilanz sowie die Begründung werden entsprechend angepasst.

Die betreffenden Flächen wurden bislang lediglich aufgrund ihrer Zugehörigkeit zur Straßenparzelle der Landesstraße L 3025 in den Geltungsbereich einbezogen. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden sie nicht benötigt. Eingriffe in den Bachauenwald oder die dort vorhandenen Gehölzbestände sind weder vorgesehen noch erforderlich. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird der Bereich daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass einige natur- und artenschutzfachliche Minimierungsmaßnahmen, die im Vorentwurf vorgesehen waren, ohne Begründung aus den Planunterlagen entnommen worden seien.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein unbegründeter Entfall von Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen liegt nicht vor. Die im Vorentwurf enthaltenen Maßnahmen wurden im Zuge der weiteren Planbearbeitung fachlich überprüft und hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit, ihrer planungsrechtlichen Festsetzbarkeit sowie ihrer Zuordnung zur Ebene der Bauleitplanung bewertet. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden bereits im Vorentwurf in Kapitel 4.3.2 der Begründung dokumentiert.

Die einzelnen Maßnahmen wurden im weiteren Verfahren wie folgt berücksichtigt:

Vorentwurf	Entwurf
M1 Bauzeitenregelung	Weiterhin als artenschutzrechtlicher Hinweis enthalten.
M2 Schutz angrenzender Gehölzbestände während der Bauphase	Weiterhin als artenschutzrechtlicher Hinweis enthalten.
M3 Verwendung heimischer Gehölze	Weiterhin berücksichtigt und teilweise als Festsetzung übernommen.
M4 Dachbegrünung	Bereits im Vorentwurf lediglich als Vollzugshinweis vorgesehen. Zur Wahrung der Flexibilität der nachgelagerten Objektplanung nicht als verbindliche Festsetzung übernommen.
M5 Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen	Gegenüber dem Vorentwurf stärker berücksichtigt und nunmehr als Festsetzung aufgenommen.
M6 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	Als verbindliche Festsetzung übernommen und konkretisiert.
M7 Wiesenstreifen am Waldrand	Nicht ersatzlos entfallen. Die naturschutzfachliche Funktion wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt.

Darüber hinaus wurde die naturschutzfachliche Planung gegenüber dem Vorentwurf wesentlich konkretisiert:

Vorentwurf	Entwurf
Weitere Ausgleichsmaßnahmen sollten erst zum Entwurf festgelegt werden.	Vollständige Eingriffs- und Ausgleichskonzeption mit verbindlichen Maßnahmenflächen und Entwicklungszielen.
Keine konkret festgesetzten Ausgleichsflächen.	Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese (Maßnahme 1).
Keine konkret festgesetzte Gehölzkompensation.	Pflanzung von 16 standortgerechten Laubbäumen (Maßnahme 2).
Keine konkret festgesetzten Grünlandentwicklungsmaßnahmen.	Entwicklung einer weiteren mageren Flachland-Mähwiese (Maßnahme 3A).
Keine Waldentwicklungsmaßnahmen.	Entwicklung einer Waldweide (Maßnahme 3B).
Keine Sukzessionsflächen.	Entwicklung eines Feldgehölzes durch natürliche Sukzession (Maßnahme 4C).
Keine konkrete Auwaldentwicklung.	Entwicklung eines Bachauenwaldes (FFH-LRT 91E0*) (Maßnahme 4D).
Keine festgesetzten Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse.	Festsetzung von Halbhöhlenkästen sowie Fledermaus-Rund- und Spaltenkästen.
Keine Festsetzung zur Grundstücksbegrünung.	Verpflichtende Grundstücksbegrünung mit mindestens 30 % Laubgehölzen sowie mindestens fünf Laubbäumen.
Keine Festsetzung zu wasserdurchlässigen Stellplätzen.	Verbindliche Regelung zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.

Es ist daher festzustellen, dass der Entwurf gegenüber dem Vorentwurf nicht weniger, sondern deutlich mehr naturschutzfachliche Regelungen enthält. Ein unbegründeter Entfall von Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen liegt nicht vor.

Stellungnahme

Es wird angeregt, das geplante Regenrückhaltebecken naturnah auszugestalten. Beispielhaft werden unterschiedliche Wasserzonen, Initialpflanzungen sowie weitere naturnahe Strukturierungen genannt. Die Untere Naturschutzbehörde bietet hierzu ihre fachliche Unterstützung an.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde begrüßt grundsätzlich eine naturnahe Ausgestaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens. Die konkrete Ausgestaltung des Beckens mit Wasserzonen, Bepflanzungen, Böschungsausbildungen und weiteren ökologischen Strukturelementen wird im Rahmen der nachgelagerten Fach- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Zwar könnten hierzu grundsätzlich auch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Die Gemeinde hält es jedoch für sachgerechter, die konkrete Ausgestaltung der weiteren Entwässerungs- und Fachplanung vorzubehalten, um die hierfür erforderliche Flexibilität zu erhalten und standortbezogene Erkenntnisse der weiteren Planung berücksichtigen zu können.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass einzelne im Umweltbericht vorgesehene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Festsetzungen nicht berücksichtigt worden seien. Genannt werden die Maßnahmen „Anpflanzungen ausschließlich mit einheimischen Laubgehölzen“, „Schutz der zu erhaltenden Gehölze und Flächen während der Bauphase“, „Dachbegrünung als Ersatz für Nahrungsbiotope“ sowie „Erhalt und Mahd eines breiten Wiesenstreifens am Waldrand“. Aufgrund möglicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen wird eine Überarbeitung der Planung angeregt.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die im Vorentwurf enthaltenen Maßnahmen wurden im Zuge der weiteren Planbearbeitung überprüft und hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit, ihrer planungsrechtlichen Festsetzbarkeit sowie ihrer Zuordnung zur Ebene der Bauleitplanung bewertet. Die Verwendung ausschließlich einheimischer Laubgehölze wird weiterhin berücksichtigt. Die entsprechenden Vorgaben werden in den Festsetzungen redaktionell präzisiert. Die Maßnahme zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Bauphase wird als Hinweis für den Vollzug der Planung übernommen. Eine Festsetzung nach § 9 BauGB ist nicht möglich, da es sich um eine handlungsbezogene Maßnahme handelt. Die Maßnahme „Dachbegrünung als Ersatz für Nahrungsbiotope“ wurde nicht als Festsetzung übernommen. Zur Wahrung der erforderlichen Flexibilität wird die Entscheidung über eine Dachbegrünung der Objekt- und Ausführungsplanung vorbehalten. Dabei sind neben naturschutzfachlichen Belangen auch funktionale, technische und statische Anforderungen des Feuerwehrstandortes zu berücksichtigen. Der im Vorentwurf genannte Erhalt und die Mahd eines Wiesenstreifens am Waldrand wurden nicht ersatzlos gestrichen. Die damit verfolgten Funktionen werden durch die verbleibenden Grünflächen am Waldrand sowie die festgesetzte Begrünung des Plangebietes nach Festsetzung 2.4.1 weiterhin berücksichtigt.

Stellungnahme

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes eine Eingrünung des Gebietes, insbesondere auf der zur Landesstraße gewandten Seite, mittels standortgerechter, heimischer Gehölze erforderlich erscheine.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Der Anregung wurde bereits grundsätzlich entsprochen.

Die Belange des Landschaftsbildes sowie der landschaftsgerechten Eingrünung des Standortes wurden bereits im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Gemäß Festsetzung 2.4.1 sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind mindestens fünf standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Ferner werden vorhandene Gehölzbestände entlang der Landesstraße und in den Randbereichen des Plangebietes durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen dauerhaft gesichert.

Auch die vorliegende Objektplanung sieht bereits eine umfangreiche Eingrünung des Standortes mit Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Randbereiche vor und konkretisiert die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vor diesem Hintergrund wird die landschaftliche Einbindung des Vorhabens als ausreichend gewährleistet angesehen. Eine weitergehende Eingrünungspflicht oder zusätzliche Festsetzungen sind nach diesseitiger Bewertung und Abwägung nicht erforderlich.

Stellungnahme

Es wird angeregt, anzupflanzende Bäume in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m^2 Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m^3 zu pflanzen. Darüber hinaus sollen Anpflanzungen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsanlagen ausgeführt und dauerhaft erhalten werden. Ferner wird angeregt, gesunden Baumbestand zu erhalten und während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Die Hinweise zu Mindestgrößen von Baumscheiben und Pflanzstreifen, zu einem ausreichenden durchwurzelbaren Bodenraum sowie zur Ausführung von Anpflanzungen, Ersatzpflanzungen und Nachpflanzungen werden als Hinweise für den Vollzug der Planung und die nachgelagerte Ausführungsplanung übernommen.

Der Hinweis zum Schutz vorhandener Gehölzbestände während der Bauphase wird ebenfalls berücksichtigt. Die Anforderungen ergeben sich bereits aus den einschlägigen technischen Regelwerken, insbesondere der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, und sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Zur Klarstellung erfolgt eine redaktionelle Ergänzung in den Unterlagen.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Planunterlagen teilweise noch auf das außer Kraft getretene Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) verwiesen werde. Seit dem 08.06.2023 gelte das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG). Die entsprechenden Verweise in den Unterlagen sollten daher redaktionell korrigiert werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird entsprochen.

Soweit in den Planunterlagen noch auf das außer Kraft getretene Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) verwiesen wird, werden die Fundstellen überprüft und redaktionell auf das Hessische Naturschutzgesetz (HeNatG) umgestellt. Die Anpassung erfolgt ausschließlich redaktionell. Inhaltliche Änderungen der Planung sind hiermit nicht verbunden.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine kleine Fläche mit einer Ertragsmesszahl von unter 20 Punkten befindet. Nach Maßgabe der Hessischen Kompensationsverordnung sowie der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ und des Erlasses „Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden“ sei für diese Fläche im Bestand ein Zuschlag von 3 Bodenwertpunkten je Quadratmeter zu bilanzieren.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die angesprochene Teilfläche mit einer Ertragsmesszahl von unter 20 Punkten liegt südöstlich der Landesstraße L 3025. Dieser Bereich wird – wie zu den vorstehenden Anregungen dargelegt – aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Ein Zuschlag von 3 Bodenwertpunkten je Quadratmeter nach der Hessischen Kompensationsverordnung in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" ist daher im Bestand nicht anzusetzen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wurde entsprechend überprüft und auf den reduzierten Geltungsbereich angepasst. Die bodenschutzfachlichen Belange wurden im Übrigen über die Zusatzbewertung in der Bilanzierung berücksichtigt. Auswirkungen auf die grundsätzliche planerische Konzeption des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus nicht; der erforderliche Ausgleich bleibt vollständig sichergestellt.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass die angesetzten Flächen, die mittels Baumkrone übertrauft werden, sowohl in der Bestandsbilanz (90 m^2) als auch in der Planungsbilanz (25 m^2) nicht nachvollziehbar seien. Beispielsweise sei allein für die übertraufte Fläche der sechs nördlichsten Bestandsbäume an der Westseite der Brombacher Straße mittels Luftbildauswertung eine Fläche von ca. 250 m^2 ermittelt worden. Es wird um Überprüfung der Flächenansätze gebeten.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprochen.

Im Rahmen der Überprüfung wurde die Ermittlung der Kronentraufflächen sowohl für den Bestand als auch für die Planung nochmals nachvollzogen und die Bilanzierung angepasst. Die Ergebnisse wurden in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz übernommen. Die Überprüfung betrifft ausschließlich die naturschutzfachliche Bilanzierung. Auswirkungen auf die grundsätzliche planerische Konzeption des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus nicht. Der erforderliche Ausgleich bleibt weiterhin sichergestellt.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die in der Bestandskarte von Eingriffen ausgeklammerten Bereiche (rote Umrandung) sowie deren Bilanzierung ein Abgleich mit den planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen müsse.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die bislang in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen südöstlich der Landesstraße dienten lediglich der Einbeziehung der Straßenparzelle. Für die Umsetzung des Vorhabens werden diese Flächen jedoch nicht benötigt. Zur Vermeidung von Missverständnissen zwischen Eingriffsbereich, Bilanzierung und planungsrechtlichen Festsetzungen wird der Geltungsbereich reduziert. Künftig wird lediglich die bestehende versiegelte Fahrbahnfläche der Landesstraße als nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Verkehrsfläche dargestellt, soweit dies zum Nachweis der gesicherten Erschließung erforderlich ist. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie die Planunterlagen werden entsprechend angepasst. Auswirkungen auf die grundsätzliche planerische Konzeption des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus nicht.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht nachvollzogen werden könne, weshalb in der Bilanztabelle für die Nutzungstypen „zulässige Versiegelung im Gemeinbedarf“, „versiegelte Verkehrsfläche“ sowie „landwirtschaftlicher Weg“ keine Biotopwertpunkte eingetragen wurden. Dies sei zu korrigieren.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die Bilanztabelle wurde überprüft und hinsichtlich der angesetzten Nutzungstypen sowie der zugrunde gelegten Biotopwertpunkte überarbeitet und nachvollziehbar dargestellt. Der bestehende landwirtschaftliche Weg wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die Überprüfung betrifft die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Auswirkungen auf die grundsätzliche planerische Konzeption des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus und aus der Herausnahme des landwirtschaftlichen Weges nicht. Der erforderliche Ausgleich bleibt weiterhin sichergestellt.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Nutzungstyp 11.221 „Erhalt: Verkehrsfläche – Straßenbegleitgrün / artenarmer Saum“ ein Wert von 21,5 Biotopwertpunkten je m^2 angesetzt wurde. Dies sei nicht nachvollziehbar, da der Nutzungstyp üblicherweise mit 14 BWP/m^2 bilanziert werde und eine Abweichung fachlich zu begründen sei. Weiterhin wird ausgeführt, dass die betreffende Fläche bei identischem Biotopwert auch in der Bestandsbilanz erscheinen müsse, da es sich um eine Erhaltungsfläche handle. Zudem wird darauf hingewiesen, dass in der Planungsbilanz eine weitere Fläche mit der Bezeichnung „Erhalt: Straßenbegleitgrün“ aufgeführt sei.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die Zuordnung der Biotoptypen, die angesetzten Biotopwertpunkte sowie die Bezeichnungen der betroffenen Flächen wurden überprüft und erforderlichenfalls nachvollziehbar erläutert beziehungsweise korrigiert.

Die Überprüfung betrifft ausschließlich die naturschutzfachliche Bilanzierung. Auswirkungen auf die grundsätzliche planerische Konzeption des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus nicht. Der erforderliche Ausgleich bleibt weiterhin sichergestellt.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorgesehenen einseitigen Entnahme von Bäumen entlang der bestehenden Allee auf einer Länge von mehr als 100 m eine Abwertung der verbleibenden Baumreihe um 2 BWP/m^2 erforderlich sei, da diese nach der Rodung nicht mehr als Allee, sondern nur noch als Baumreihe einzustufen sei. Ferner wird ausgeführt, dass die Darstellung der Allee bzw. der Erhalt der Bestandsbäume in der Bilanz nicht nachvollziehbar sei.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die Bewertung der Allee sowie die bilanzielle Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsbäume wurden überprüft und angepasst.

Die Überprüfung betrifft die naturschutzfachliche Bilanzierung und die Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahme. Die grundsätzliche planerische Konzeption des Bebauungsplanes wird hierdurch nicht berührt.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass für die beiden Zeilen zur Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Einzelbaumpflanzungen auf insgesamt 25 m^2 keine zugehörige Festsetzung gefunden werden könne. Aus den Festsetzungen gehe lediglich die Anpflanzung von fünf Laubbäumen hervor, für die aufgrund mangelnder Angaben zur Pflanzqualität pro Baum lediglich eine übertraufte Fläche von 1 m^2 angesetzt werden könne. Es wird um entsprechende Korrekturen gebeten.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Soweit die Stellungnahme auf die Anpflanzung von lediglich fünf Laubbäumen abstellt, wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich weitergehende Begrünungspflichten enthalten. Gemäß Festsetzung 2.4.1 sind mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Zusätzlich sind mindestens fünf standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

Bei einer Gemeinbedarfsfläche von rund 9.640 m^2 und einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 verbleiben rund 1.928 m^2 nicht überbaubare Grundstücksflächen. Hiervon sind mindestens 30 %, somit rund 578 m^2, mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes Grünflächen in einem Umfang von rund 1.350 m^2 hergestellt. Zusätzlich sind mindestens fünf standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Planung beschränkt sich somit nicht auf die in der Stellungnahme angesprochenen Einzelbaumpflanzungen, sondern enthält umfangreiche verbindliche Begrünungsmaßnahmen.

Auswirkungen auf die grundsätzliche planerische Konzeption des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus nicht. Der erforderliche Ausgleich bleibt weiterhin sichergestellt.

Stellungnahme

Es wird festgestellt, dass die Planung des naturschutzfachlichen Ausgleichs grundsätzlich standörtlich, maßnahmenbezogen und kompensatorisch geeignet erscheint.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Feststellung, dass die Planung des naturschutzfachlichen Ausgleichs grundsätzlich standörtlich, maßnahmenbezogen und kompensatorisch geeignet ist, wird begrüßt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf an dieser Stelle.

Stellungnahme

Es wird ausgeführt, dass die geplante Anpflanzung einer Baumreihe grundsätzlich als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme anerkannt werden könne. Als Ausgleich für die Beeinträchtigung einer gesetzlich geschützten Allee sei die Maßnahme jedoch nicht ausreichend. Zudem werde die Ausgleichsmaßnahme 2 in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nicht nachvollziehbar dargestellt. Insbesondere sei unklar, auf welche Flächen sich die Bilanzposition „Aufwertung der von Bäumen bestandenen Flächen“ beziehe. Auch die angesetzte Flächengröße von 39 m^2 erscheine für die dargestellte Maßnahme nicht nachvollziehbar. Es wird um Klärung der Sachverhalte gebeten.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Die Kompensationsmaßnahme wurde entsprechend überarbeitet. Der funktionale Ausgleich erfolgt durch die Ergänzung und Vervollständigung bestehender Alleenstrukturen auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Bebauungsplanes. Diese Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend abgestimmt. Hierdurch wird ein funktionaler Ausgleich für die Beeinträchtigung der Allee sichergestellt. Die Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie die zugehörige Bilanzierung wurden entsprechend angepasst.

Die vorgenommenen Änderungen dienen ausschließlich der fachlichen Konkretisierung und Verbesserung der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes bleibt gewährleistet.

Stellungnahme

Es wird darum gebeten, in die Maßnahmenbeschreibung der Ausgleichsfläche 3 eine Regelung aufzunehmen, wonach die Freistellung (Rodung) außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen hat. Darüber hinaus wird angeregt, abhängig von der vorgesehenen Weidetierart einen geeigneten Verbiss- bzw. Stammschutz für die zu entwickelnden Hutebäume vorzusehen.

Weiterhin wird ausgeführt, dass aufgrund fehlender Angaben zum Alter der Bestandsbäume davon auszugehen sei, dass es sich überwiegend um jüngere Eichen handele. Vor diesem Hintergrund erscheine eine Bewertung mit 44 BWP/m^2, wie sie die Kompensationsverordnung für die (Wieder-)Herstellung einer Waldweide vorsieht, angemessen. Die angesetzte Aufwertung um rund 10 BWP/m^2 für eine bereits teilweise erfolgte Mitbeweidung erscheine dagegen unverhältnismäßig.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die Hinweise zur Durchführung von Freistellungsmaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie zu einem gegebenenfalls erforderlichen Schutz der zu entwickelnden Hutebäume werden in die Maßnahmenbeschreibung aufgenommen.

Die Hinweise zur naturschutzfachlichen Bewertung der Maßnahmenfläche betreffen die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die angesetzten Wertansätze sowie die zugrunde gelegten Annahmen werden überprüft und erforderlichenfalls angepasst.

Die Überprüfung betrifft ausschließlich die naturschutzfachliche Bilanzierung. Auswirkungen auf die grundsätzliche planerische Konzeption des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus nicht. Der erforderliche Ausgleich bleibt weiterhin sichergestellt.

Stellungnahme

Es wird angeregt, die Artenliste um die typischen Auwaldarten Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Pappel (*Populus nigra*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*) sowie Weiden-Arten (*Salix* spp.) zu ergänzen. Darüber hinaus wird die vorgesehene Initialpflanzung als zu gering bewertet. Für die Entwicklung eines Bachauenwaldes werde eine höhere Pflanzdichte empfohlen. Dies gelte auch für den alternativen Ansatz über Weidenstecklinge.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die Artenliste für die Entwicklung des Bachauenwaldes wird überprüft und um standortgerechte Arten ergänzt, soweit dies naturschutzfachlich sinnvoll und mit den Entwicklungszielen der Maßnahme vereinbar ist.

Auch die vorgesehene Initialpflanzung wird hinsichtlich Artenzusammensetzung und Pflanzdichte überprüft und erforderlichenfalls angepasst. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Maßnahme nicht die vollständige künstliche Herstellung eines Waldbestandes zum Ziel hat, sondern die Initialisierung einer standortgerechten Entwicklung mit anschließender eigendynamischer Sukzession.

Die Überarbeitung betrifft ausschließlich die fachliche Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme. Die grundsätzliche Eignung der Maßnahme als naturschutzrechtlicher Ausgleich bleibt bestehen. Der erforderliche Ausgleich wird weiterhin sichergestellt.

Stellungnahme

Es wird ausgeführt, dass die in der Planung vorgesehene Aufwertung um 1, 3 bzw. 6 BWP/m^2 nicht nachvollziehbar sei. Dies wird damit begründet, dass keine Bekämpfung des invasiven Indischen Springkrauts vorgesehen sei und sich die Art auch in Auwald- und Auengebüschen weiter ausbreiten könne. Da keine mechanischen Bekämpfungsmaßnahmen vorgesehen seien, könne nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde selbst die Erreichung des „normalen“ Zustands eines Auwaldes als unrealistisch angesehen werden. Es wird daher angeregt, die vorgenommene Aufwertung zu reduzieren bzw. bei einer entsprechenden Abwertung der Flächen zu verbleiben.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die angesetzten Aufwertungsfaktoren sowie die Berücksichtigung des Vorkommens invasiver Neophyten innerhalb der Maßnahmenfläche wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Bilanzierung überprüft und angepasst.

Unabhängig hiervon bleibt das Entwicklungsziel eines naturnahen Bachauenwaldes bestehen. Die Eignung der Fläche für die vorgesehene Kompensationsmaßnahme wird durch die Stellungnahme nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer die Haselmaus schonenden Rodung die Gehölze während der Phase des Winterschlafs (Oktober bis Februar) auf den Stock gesetzt werden sollten. Das Schnittgut solle noch einige Tage auf der Fläche verbleiben. Die Wurzelstöcke sollten erst nach dem Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April) gerodet werden. Die Maßnahme solle als Vermeidungsmaßnahme in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die angeregte Vorgehensweise wird als Hinweis für den Vollzug der Planung übernommen. Eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich und mangels hinreichender Ermächtigungsgrundlage nach § 9 BauGB nicht möglich. Die konkrete Durchführung von Rodungs- und Räumungsmaßnahmen betrifft die Bauausführung und den Vollzug der Planung.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass der mittlere bis hohe Wert des Plangebietes als Habitat für die Avifauna insbesondere auf die festgestellten Arten Goldammer, Klappergrasmücke, Neuntöter und Grünspecht zurückzuführen sei. Es wird angeregt zu prüfen, ob die anthropogenen Einflüsse, die durch die Umsetzung der Planung näher an die Brutplätze heranrücken, durch geeignete Maßnahmen, beispielsweise eine Eingrünung des Plangebietes durch Gehölze, minimiert werden können.

Darüber hinaus wird angeregt, die Artenschutzmaßnahme zur Etablierung von Nahrungsflächen (M4) auf den Dächern der neu entstehenden Gebäude verbindlich festzusetzen. Es wird ausgeführt, dass nur durch die Aufwertung des Nahrungsraumes (M4, M5 und M7) der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden könne.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die Belange der Avifauna wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht und bewertet. Der Bebauungsplan ist damit aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Die im Fachbeitrag benannten Maßnahmen wurden im weiteren Verfahren entsprechend ihrer fachlichen Einordnung berücksichtigt. Die Maßnahmen M1 und M2 wurden als Hinweise für den Vollzug übernommen. Die Maßnahme M3 wird über die Pflanz- und Begrünungsfestsetzungen sowie ergänzende Vollzugshinweise berücksichtigt. Die Maßnahme M5 wurde als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Für die Maßnahme M6 besteht aufgrund der einschlägigen Vorgaben des Hessischen Naturschutzgesetzes bereits eine gesetzliche Regelung; eine zusätzliche Festsetzung würde insoweit lediglich geltendes Recht wiederholen.

Die Maßnahme M4 wurde bereits im Vorentwurf als Empfehlung formuliert. Ausdrücklich wurde ausgeführt, dass eine Dachbegrünung den Verlust von Nahrungshabitaten verringern **kann**. Eine zwingende Notwendigkeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird hieraus nicht abgeleitet.

Vor diesem Hintergrund wurde die Maßnahme der nachgelagerten Objekt- und Ausführungsplanung zugeordnet, um die erforderliche Flexibilität für die architektonische und technische Gebäudeplanung zu erhalten.

Auch die vorgebrachte Anregung zur zusätzlichen Eingrünung des Plangebietes wird bereits berücksichtigt. Gemäß Festsetzung 2.4.1 sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.[1] Darüber hinaus sind mindestens fünf standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die im Fachbeitrag genannte Maßnahme M7 kann damit funktional über die festgesetzten Grün- und Gehölzstrukturen berücksichtigt werden. Zusätzliche Festsetzungen sind daher weder aus artenschutzrechtlicher noch aus städtebaulicher Sicht erforderlich.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass der Begründung eine Flächenbilanz fehle.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die Begründung wird redaktionell um eine zusätzliche Flächenbilanz ergänzt.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden gemäß § 7 Abs. 2 HeNatG bei der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Vorbildfunktion einnehmen sollen. Es wird angeregt zu prüfen, ob Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen für Haupt- und Nebengebäude sowie zur naturnahen Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens getroffen werden können. Darüber hinaus wird angeregt, Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an den entstehenden Gebäuden anzubringen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.

Die Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse wurde bereits berücksichtigt. Dach- und Fassadenbegrünungen werden in der weiteren Objektplanung geprüft. Da hierbei auch technische, statische und betriebliche Anforderungen des Feuerwehrstandortes zu berücksichtigen sind, wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Dies dient der Wahrung der planerischen Flexibilität.

[1] Bei einer Gemeinbedarfsfläche von rund 9.640 m^2 und einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 verbleiben rund 1.928 m^2 nicht überbaubare Grundstücksflächen. Hiervon sind mindestens 578 m^2 mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Zusätzlich sind mindestens fünf standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Darüber hinaus verbleiben rund 1.350 m^2 weitere Freiflächen innerhalb des Plangebietes.

Die naturnahe Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens ist Gegenstand der nachgelagerten Fach- und Ausführungsplanung. Insgesamt wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Begrünungs-, Erhaltungs-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen bereits umfassend Rechnung getragen.

Stellungnahme

Die Untere Bauaufsichtsbehörde regt an, das Regenrückhaltebecken in der textlichen Festsetzung zur Gemeinbedarfsfläche ausdrücklich aufzuführen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Vermaßung der überbaubaren Fläche am südlichen Ende der Plankarte unvollständig sei. Zudem wird ausgeführt, dass das Regenrückhaltebecken zwar in der Begründung genannt werde, jedoch in den textlichen Festsetzungen fehle.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Das Regenrückhaltebecken ist bereits Gegenstand der Planung und zeichnerisch eindeutig in der Planung berücksichtigt. Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung zur Gemeinbedarfsfläche redaktionell ergänzt und das Regenrückhaltebecken ausdrücklich aufgeführt.

Darüber hinaus wird die Vermaßung der überbaubaren Fläche in der Plankarte überprüft und erforderlichenfalls ergänzt. Es handelt sich hierbei um Klarstellungen und redaktionelle Anpassungen. Auswirkungen auf die planerische Konzeption oder die Planungsziele ergeben sich hieraus nicht.

Stellungnahme

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz teilt mit, dass in einem Abstimmungsgespräch zwischen Gemeinde, Ingenieurbüro und Unterer Wasserbehörde die Eckpunkte für die weitere Niederschlagswasserbewirtschaftung abgestimmt wurden. Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in die „Weil“ sei eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der entsprechende Antrag sei bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Weitere Hinweise oder Anmerkungen werden nicht vorgetragen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis betrifft die nachgelagerte Genehmigungs- und Ausführungsebene. Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge werden im Zuge der weiteren Fachplanung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde eingereicht. Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz keine weiteren Hinweise oder Anmerkungen vorgetragen werden. Vor diesem Hintergrund sind keine wasserwirtschaftlichen Belange erkennbar, die dem Vollzug des Bebauungsplanes entgegenstehen. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist insoweit gewährleistet.

Regierungspräsidium Darmstadt – vom 11.09.2026

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Fläche innerhalb der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellten Bereiche „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie teilweise „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ liegt. Die hieraus resultierenden Konflikte seien bereits Gegenstand der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 19.09.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gewesen. Die dort enthaltenen Hinweise behielten weiterhin ihre Gültigkeit.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die notwendige Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 derzeit parallel durchgeführt werde. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Die Planung könne als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB behandelt und berücksichtigt. Die Berücksichtigung ergibt sich aus den hierzu gefassten Beschlussempfehlungen sowie den darauf aufbauend fortgeschriebenen Planunterlagen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen und diese als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Das laufende Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplanes wird parallel weitergeführt.

Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine grundsätzlichen Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des Dezernates im Vorentwurf der Begründung hinreichend berücksichtigt wurden. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung bestehen und die wasserwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt wurden. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass die Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (ALTIS) keine Einträge innerhalb des Plangebietes ergeben habe. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens seien bislang nicht bekannt. Für den Fall, dass bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, wird auf die Beteiligung des Regierungspräsidiums Darmstadt hingewiesen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes vorliegen. Der Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenverunreinigungen bei der Bauausführung wird berücksichtigt und ist bereits Bestandteil der Planunterlagen. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Es wird ausgeführt, dass durch die Planung bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden und damit Bodenfunktionen verloren gehen. Gleichzeitig wird festgestellt, dass sich der Umweltbericht mit den Belangen des vorsorgenden Bodenschutzes auseinandersetzt und die Anforderungen des Baugesetzbuches berücksichtigt. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sowie die Inhalte und Ziele der Planung würden im Umweltbericht behandelt.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Umweltbericht sachgerecht behandelt wurden. Die Hinweise bestätigen die im Umweltbericht vorgenommene Betrachtung und Bewertung der bodenschutzfachlichen Belange. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus Sicht des Dezernates keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Weil südlich des Geltungsbereiches verläuft und ein Gewässer 3. Ordnung darstellt.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Oberflächengewässer keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zwar nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt, die Verkehrsflächen jedoch unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet angrenzen. Zudem befinde sich das Plangebiet teilweise randlich innerhalb eines im Retentionskataster Hessen ausgewiesenen potenziellen Retentionsraumes. Für Maßnahmen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete seien die wasserrechtlichen Anforderungen zu beachten. Die Umsetzung wasserwirtschaftlicher Maßnahmen zur Hochwasservorsorge und Retention werde als sinnvoll angesehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Eingriffe oder Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden durch den Bebauungsplan weder vorbereitet noch festgesetzt.

Der Hinweis auf den im Retentionskataster dargestellten potenziellen Retentionsraum wird zur Kenntnis genommen. Konkrete Hochwasser- oder Retentionsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernates keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des anlagenbezogenen Gewässerschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass gegen das Vorhaben aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Abfallwirtschaft keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass die vorgelegten Unterlagen aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft wurden. Die Prüfung habe ergeben, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass während nächtlicher Übungsbetriebe nach Möglichkeit auf den Einsatz von Martinshörnern verzichtet werden sollte. Zudem wird darauf verwiesen, dass im späteren Baugenehmigungsverfahren gegebenenfalls immissionsschutzrechtliche Auflagen vorgeschlagen werden können.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Hinweise zum Übungsbetrieb sowie zu möglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen betreffen die nachgelagerte Betriebs- und Genehmigungsebene.

Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen sind. Im Plangebiet sowie dessen näherer Umgebung befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe. Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf frühere bergbauliche Tätigkeiten oder hieraus resultierende Gefährdungspotenziale vor. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Belange der Rohstoffsicherung noch aktuelle oder ehemalige bergbauliche Nutzungen von der Planung betroffen sind. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen aus Sicht der Bergaufsicht keine Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde gemäß § 43 Abs. 1 HeNatG nicht gegeben ist. Es werden seitens des Dezernates keine weitergehenden Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der oberen Naturschutzbehörde keine Zuständigkeit für das vorliegende Verfahren besteht und keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorgetragen werden. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass der zentrale Kampfmittelräumdienst seitens des Regierungspräsidiums nicht beteiligt wurde, da im Bauleitplanverfahren keine konkreten Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln vorlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unmittelbare Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes durch die Gemeinde möglich sei.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Zwischenzeitlich wurde der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beteiligt. Dieser hat mitgeteilt, dass kein begründeter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht und eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist.

Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 01.09.2026

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass für die bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vorliegen. Die Auswertung habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Weitere Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung lägen nicht vor, sodass eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich sei. Für den Fall eines Kampfmittelfundes während der Bauausführung wird um unverzügliche Verständigung des Kampfmittelräumdienstes gebeten.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach der Auswertung aussagefähiger Luftbilder kein begründeter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht und eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist. Der Hinweis zum Verhalten bei einem möglichen Kampfmittelfund während der Bauausführung wird berücksichtigt. Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 28.08.2026

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass gegen die Planung vorbehaltlich des Inkrafttretens der parallel durchgeführten 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 keine Bedenken bestehen. Die erforderliche Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr werde derzeit im Parallelverfahren durchgeführt. Ergänzend werden die Ergebnisse der Strategischen Umweltprüfung (SUP) zur Verfügung gestellt.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vorbehaltlich des Abschlusses des parallel laufenden Änderungsverfahrens des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Hinweise und Informationen der Strategischen Umweltprüfung wurden im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt.

Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE vom 03.08.2026

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche gegen den Bebauungsplan bestehen. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern gemäß § 21 HDSchG seien zutreffend. Die Stellungnahme beziehe sich ausschließlich auf die Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Die Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern sind bereits Bestandteil der Planunterlagen.

Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.08.2026

Stellungnahme

Es wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien werden durch die Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Beschädigungen der Leitungen seien zu vermeiden. Zudem müsse der Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit gewährleistet bleiben. Vor Baubeginn hätten sich die ausführenden Unternehmen über die tatsächliche Lage der Leitungen zu informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sei zu beachten.

Abwägung und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die nachgelagerte Erschließungs-, Ausführungs- und Bauplanung. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt. Erforderliche Sicherungs-, Anpassungs- oder Verlegungsmaßnahmen werden mit dem Leitungsträger abgestimmt. Die Hinweise werden als Hinweise für den Vollzug der Planung berücksichtigt.

Dem Vollzug des Bebauungsplanes stehen insoweit keine Hindernisse entgegen.