

|   |   |
|---|---|
| BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ in HESSEN e.V.                 | LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.                               |
| BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND Landesverband Hessen e.V. | NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND Landesverband Hessen e.V.       |
| DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE Landesverband Hessen e.V.         | SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD Landesverband Hessen e.V. |
| HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und NATURSCHUTZ e.V.          | VERBAND HESSISCHER FISCHER E.V.                             |

**Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz**

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Absender dieses Schreibens:  
BUND OV Florstadt/Reichelsheim  
Dr. Monika Rhein  
Enggasse 4  
61197 Florstadt

Reichelsheim: Bebauungsplan Nr. 6.13 "Am heiligen Stein - Teil B" - 3. Bauabschnitt

|              |                    |                        |           |
|--------------|--------------------|------------------------|-----------|
| Ihre Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unsere Zeichen         | Datum     |
|              | 2.08.2021          | Verbände NSG Horloffae | 2.09.2021 |

Sehr geehrte Damen und Herren,

die anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis sprechen sich gegen den Abschnitt 3 des geplanten Baugebiets „Am Heiligen Stein“ aus.

**1.** Der wichtigste Einwand ist die Versiegelung wertvollsten Ackerbodens.

Dazu das Umweltbundesamt:

Böden entstehen extrem langsam. 10 cm Boden bilden sich in 2.000 Jahren. Bodenverlust geht viel schneller, bei starker Erosion durch Starkregen oder Wind sogar binnen weniger Stunden. • Nirgendwo leben so viele Organismen. Wissenschaftler schätzen, dass mindestens ein Viertel aller Arten im Boden leben. In einer Hand voll Erde gibt es mehr Lebewesen als Menschen auf der Erde. Zum Beispiel Pilze, Algen, Gliederfüßer, Regenwürmer. Diese Organismen verarbeiten Pflanzenreste und Dünger zu stabilem Dauerhumus.

Was jetzt zu tun ist

Der Bodenschutz braucht einen größeren Stellenwert in der Politik. Der Zustand der Böden ist entscheidend für unsere Ernährung, Wasserversorgung und den Klimaschutz.

[https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/publikationen/stark\\_unter\\_druck\\_lebensgrundlage\\_boden.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/376/publikationen/stark_unter_druck_lebensgrundlage_boden.pdf)

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird auf den Seiten 14ff die Bodenqualität analysiert. Es wird eine sehr hohe Qualität (90 -95) festgestellt und auch ausdrücklich auf die Wasserspeicherfähigkeit hingewiesen. Angesichts des beständigen Verlusts an hochwertigen Böden und an der im Klimawandel überdeutlich gewordenen Notwendigkeit, Wasser so lange wie möglich zu binden, um einerseits das Absinken des Grundwassers und andererseits die Gefahr von Überschwemmungen zu mindern, können wir der Bebauung nicht zustimmen.

**2.** Da es weitgehend um landwirtschaftlich genutzte Fläche geht, ist kein hoher Artenreichtum zu erwarten. Allerdings gibt es da wesentliche Ausnahmen: Im Umweltbericht wird auf das mögliche Vorkommen des

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (02.09.2021)

Beschlussempfehlungen

**zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichplanung berücksichtigt.**

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) bereits als gewerbliche Baufläche geplant dargestellt und für die Entwicklung bereits vorbereitet. Hinsichtlich des Verlustes von wertvollem Ackerboden ist anzuführen, dass der Bodenschutz einer von vielen betroffenen Belangen darstellt. Dem gegenüber stehen unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange.

Der Stellenwert des Bodenschutzes und der Grundwasserbildung wird erkannt, weshalb ein Bodengutachten erstellt wurde. Zum Entwurf wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichplanung der vorsorgende Bodenschutz entsprechend behandeln und abgearbeitet. Zusätzlich sollen bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

**zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Gemäß den Angaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden 2019 und 2020 Untersuchungen zum Feldhamstervorkommen vorgenommen. Das Ergebnis war negativ, es wurden keine Feldhamsterbaue gefunden. Die Methodik zur Kartierung von Feldhamstern ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen, der zur Entwurfsoffenlage mit ausgelegt wird. Im Jahr 2022 wurde eine erneute Nachkartierung vorgenommen. Auch hier war das Ergebnis negativ.

Feldhamsters hingewiesen. Eine Nachuntersuchung wird für den Sommer in Aussicht gestellt. Der beauftragte Gutachter ist derselbe, der auch in Wölfersheim keine Hamster gefunden hat, die dort inzwischen aber entdeckt werden konnten. Hamster nicht zu finden, ist zweifellos einfacher, als sie aufzuspüren. Wir fordern die erneute Suche nach Feldhamstern und wüssten gern die Methodik der Untersuchung.

3. Auf Seite 24 wird auf das Vorkommen der Feldlerche hingewiesen und als „vorgezogener Ausgleich“ eine CEF Maßnahme anvisiert. Bisher wurden mit diesem Verfahren keine Erfolge erzielt, so dass dieser Ausgleich nicht akzeptabel ist, solange die Effektivität dieses Verfahrens nicht nachgewiesen ist.

Das BfN fordert für CEF-Maßnahmen u.a.:

- Ausreichende Sicherheit, dass die Maßnahmen tatsächlich wirksam sind. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen eine große, objektiv belegbare Erfolgsaussicht haben.
- Festlegung eines hinreichenden Risikomanagements aus Funktionskontrollen und Korrekturmaßnahmen, insbesondere wenn trotz hoher Erfolgsaussichten Zweifel verbleiben.

<https://www.bfn.de/themen/planung/eingriffe/besonderer-artenschutz/regelung-des-44-abs-5-bnatschg.html>

Es sollte nachgewiesen werden, dass diese Bedingungen erfüllt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Monika Rhein  
BUND OV Florstadt Reichelsheim

**zu 3.: Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. An den CEF-Maßnahmen für die Feldlerche wird festgehalten.**

Das beauftragte Umweltplanungsbüro steht in Kontakt mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Wetteraukreises. Bei den getroffenen CEF-Maßnahmen handelt es sich um anerkannte Maßnahmen. Darüber hinaus hat die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben und die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche akzeptiert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Streifen eine Mindestbreite von 6 bis 8 m aufweisen sollte. Zum Entwurf können weitere Maßnahmen geprüft werden. Ob ein Monitoring erforderlich, ist legt die Untere Naturschutzbehörde fest.



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Camberger Str. 10 • 60327 Frankfurt (M)

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region Mitte  
Camberger Str. 10  
60327 Frankfurt (M)  
www.deutschebahn.com

Tel. [REDACTED]  
Fax [REDACTED]  
baurecht-mitte@deutschebahn.com  
Zeichen: CR.R 04-M(E)

TÖB-FFM-21-109816/FI

01.09.2021

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim  
Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ (3. Bauabschnitt)**

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Ihr Schr. vom 26.07.21 – Röttger/Anders -

Sehr geehrter Damen und Herren,

1. auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstimmnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

2. Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

3. **Lärmschutzwall**  
Der Errichtung der Lärmschutzwand können wir nicht zustimmen. Die akustischen Beeinträchtigungen gefährden die Sicherheit am nicht technisch gesicherten Bahnübergang in km 1,267, da hier mit Pfeifen gesichert wird. Außerdem wird hierdurch die Sicht auf die Strecke eingeschränkt. Es ist auf jeden Fall zu gewährleisten, dass keine Verschlechterung der Sichtfläche erfolgt.

Grundsätzlich lässt sich die Lärmschutzwand nur realisieren, wenn dieser Bahnübergang entfällt/aufgelassen wird oder technisch gesichert wird.

Genauere Angaben können erst nach Vorlage von detaillierten Plänen sowie Querschnitten, aus denen die genaue Lage und Höhe der Lärmschutzwand zur Gleisanlage ersichtlich ist, bestimmt werden. Wir bitten diese der DB AG im Rahmen eines separaten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

4. Im Vorfeld sind Gespräche mit der DB Netz AG, I.NA-MI-N-FFM-IO 05, Hanauer Straße 26, 61169 Friedberg (Hess.), Mobil: +49 1523 740 19 85 Herr Siegl erforderlich.

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Dr. Levin Holle  
Berthold Huber  
Dr. Sigrud Evelyn Nikutta  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)

Deutsche Bahn AG DB Immobilien (01.09.2021)

**Beschlussempfehlungen**

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

**zu 2.: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 3.: Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Unter Abwägung aller Belange hält die Stadt Reichelsheim an der vorliegenden Planung fest.**

Der Lärmschutzwall ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die Umsetzung des 3. Bauabschnittes erforderlich. Die angeforderten Unterlagen der Ausführungsplanung werden der Deutschen Bahn vorgelegt und weitere Abstimmungsgespräche zwischen der Stadt Reichelsheim, dem beauftragten Ingenieurbüro und der Deutschen Bahn geführt.

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

5.

**Bahnübergang (Bü)**

Von dem Bebauungsplan ist unser Bahnübergang in km 1,267 der Strecke 3741 direkt betroffen. Bei diesem Bü handelt es sich um einen nicht technisch gesicherten Bü (keine Lichtzeichen oder Schranken). Diese nicht technische Sicherung kann derzeit durch Herstellen der Übersicht oder in bestimmten Fällen durch Abgeben eines Pfeifsignals ohne Übersicht gewährleistet werden.

Aufgrund des für den 1. Bauabschnitt bereits hergestellten Lärmschutzwalls im Bereich des neu gebauten Haltepunkts Weckesheim (ca. Bahnkilometer 1,403 - 1,550) und der damit verbundenen nicht vorhandenen Übersicht im Quadranten IV, ist der Bahnübergang aus Richtung Weckesheim her kommend bereits so ausgerüstet, dass dort Pfeifsignale zum Einsatz kommen, wodurch die Übersicht nicht benötigt wird.

6.

Aufgrund der Verlängerung des Schutzwalls ist örtlich vorab zu prüfen, ob die Hörbarkeit der Pfeifsignale dann weiterhin gegeben ist. Außerdem muss für den Bahnübergang eine neue Berechnung der Sicherungsart durchgeführt werden.

7.

Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens - 50 m - Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben. Das gilt auch während der Bauphase. Bepflanzungen sind so zu wählen, dass dauerhaft keine Sichtbehinderung auf die Anlagen des Bahnübergangs entstehen können.

8.

Im Zusammenhang mit dem Großprojekt „Optimierung der Strecke 3741“ wird die Auffassung des Bahnübergangs in km 1,267 angestrebt.

Eine Beibehaltung des aktuellen nicht technisch gesicherten Zustands des Bü ist durch die Optimierung der Geschwindigkeit auf der Strecke 3741 nicht möglich.

Die Alternative, welche die DB Netz AG ablehnt, wäre eine erstmalige technische Sicherung mit einem Vollausbau des BÜs. Dies würde eine Aufweitung der Straße auf 6,50m im Bereich des BÜs bedeuten sowie in den Bereichen 20m davor und danach, um den Begegnungsfall abzudecken.

Bitte beachten Sie, die Errichtung einer Sichteinschränkung durch eine Lärmschutzwand darf erst nach der Auffassung des BÜs, angestrebt für 2025, erfolgen. Vorher muss die Sichtfläche weiterhin entsprechend freigehalten werden.

9.

**Abstimmung bei Baumaßnahmen**

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Einzu-

**Zu 5.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Siehe zu Punkt 3.**

**zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das beauftragte Ingenieurbüro wird sich mit der Deutschen Bahn entsprechend abstimmen.**

**zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung aufgeführt.**

**zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, seitens der Stadt besteht jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes kein weiterer Handlungsbedarf, da die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches liegt und keinen unmittelbaren funktionalen Bezug zum Baugebiet hat.**

Die Hinweise werden daher nur zur Kenntnis genommen und in der Begründung als Information aufgeführt.

**zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung und auf der Plankarte aufgeführt.**

Die künftigen Bauherrn\*innen werden durch die Aufnahme der Hinweise der DB auf der Plankarte und in der Begründung auf die Vorgehensweise und erforderlichen Abstimmung mit der DB im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens aufmerksam gemacht. Dies gilt primär für die Grundstücke in der nördlichen Reihe, so dass hier schon zum Zeitpunkt des Verkaufs dieser Grundstücke seitens der Stadt und HLG über die erforderliche Abstimmung informiert werden muss. Auch die Kreisbauaufsicht muss in den Genehmigungsverfahren auf die erforderliche Abstimmung und Vorgehensweise achten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

- ↓  
reichen sind prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug (Lageplan und Querschnitte - Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze -).
- 10. Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.
- Überbauung**  
Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.
- Standsicherheit**  
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Gefährdung Bahnbetrieb**  
Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
- Die Sicht auf die Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik darf zu keiner Zeit behindert werden.
- 11. Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen**  
Der angefragte Bereich enthält folgende TK-Kabel oder TK-Anlagen der DB Netz AG:
- An der Strecke 3741 verläuft die Kabeltrasse des Streckenfernmeldekabels F3677 und eines 10" Fernmeldebahnstreckenkabels.
- Die Lage der Kabel kann dem beigefügten Planausschnitt entnommen werden. Mit weiteren erdverlegten Bahnstreckenkabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.
- Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.
- 12. Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**  
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Einfriedung**  
Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgränze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-

**zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung aufgeführt.**

Die Hinweise beziehen sich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 11.: Der Hinweis auf entlang der Bahnstrecken befindlichen Kabelleitungen wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Plankarte textlich übernommen und weitere Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.**

Die Hinweise beziehen sich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Außerdem verlaufen die Kabelleitungen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 12.: Die aufgelisteten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung aufgeführt. Die Grundstücke grenzen nicht unmittelbar an die Bahntrasse an, sondern haben durch den Lärmschutzwall und den Feldweg noch einen gewissen Abstand. Insofern treffen die Hinweise nur bedingt zu oder sind auf den nachfolgenden Planungsebenen, z.B. bei der Bauausführung, zu beachten.**

Die Hinweise beziehen sich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

#### **Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

#### **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

#### **Zuwegung zu den Bahnanlagen**

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

#### **Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

#### **Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

#### **Vorflutverhältnisse**

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

#### **Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen**

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen



5/5

11.

**Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

12.

**Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

**Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

**Hinweis**

Die gesamte Strecke 3741 wird in den Jahren 2024 und 2025 auf ESTW Technik umgebaut. In diesem Zeitraum werden entlang der Strecke Baueinrichtungsflächen benötigt. Eine genaue Angabe zu Lage und Größe der Flächen kann derzeit leider noch nicht getroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

X 

i. V.

X 

i. A.

Anlagen: Kabellageplan KT

**zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung aufgeführt.**

Die Stadt Reichelsheim hat im Rahmen der vorliegenden Planung ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsoffenlage mit ausgelegt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht neben der Kennzeichnungspflicht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung aufgeführt.**

Die Hinweise beziehen sich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Pia Anders**

**Betreff:** WG: Beteiligungsverfahren, Reichelsheim, Am heiligen Stein, 3.BA  
**Anlagen:** SB\_Mail\_41\_BPlan\_FNP.pdf; Lageplan\_Reichelsheim\_3\_BA.pdf

**Von:** Joachim.Bauer@telekom.de <Joachim.Bauer@telekom.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 28. Juli 2021 13:47  
**An:** Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>  
**Betreff:** WG: Beteiligungsverfahren, Reichelsheim, Am heiligen Stein, 3.BA

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Andres,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 26.07.2021 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

1. Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan)
- Der 2. Bauabschnitt wurde mit FTTH (Glasfaser) ausgebaut, Schnittstellen zu dem 3. BA sind vorhanden. Für die Abstimmung, der in der Erschließung nötigen neuen Versorgungsstrassen, senden sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang ([T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de)) rechtzeitig die entsprechenden Informationen (Lageplan, geplanter Baubeginn, Fertigstellung, Einzugstermin, Ansprechpartner) zu.

Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen  
Joachim Bauer

**Deutsche Telekom Technik GmbH**  
T NL Südwest, PTI 34  
Joachim Bauer  
Fachreferent B1  
Alter Rückinger Weg 55, 63452 Hanau  
+49 6181 991030 – neue Telefonnummer  
E-Mail: [Joachim.Bauer@telekom.de](mailto:Joachim.Bauer@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Erleben, was verbindet.

Deutsche Telekom Technik GmbH (28.07.2021)

Beschlussempfehlungen

**zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**Pia Anders**

**Betreff:** WG: Beteiligungsverfahren, Reichelsheim, Am heiligen Stein, 3.BA

**Von:** ForstamtNidda@forst.hessen.de <ForstamtNidda@forst.hessen.de>  
**Gesendet:** Montag, 23. August 2021 11:38  
**An:** Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>  
**Betreff:** AW: Beteiligungsverfahren, Reichelsheim, Am heiligen Stein, 3.BA

Sehr geehrte Frau Anders,

1. vielen Dank für die Zusendung der Planungsunterlagen zu o.g. Verfahren. Wald i. S. d. Gesetzes ist nicht betroffen. Daher ergeben sich aus Sicht der Unteren Forstbehörde beim Forstamt Nidda keine Einwendungen oder Bedenken.

Anmerkung: Bei den zur Anpflanzung vorgeschlagenen Baumarten empfehle ich wegen des Eschentriebsterbens die Esche nicht zu verwenden. Als Alternative bietet sich die Winterlinde an.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
Anselm Möbs

HessenForst, Forstamt Nidda  
Bereichsleitung Dienstleistung Hoheit

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

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

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

Hessen Forst, Forstamt Nidda (23.08.2021)

### Beschlussempfehlungen

**zu 1.:** Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den Gehölzen wird zur Kenntnis genommen und an den beauftragten Umweltplaner zur weiteren Berücksichtigung weitergegeben. Die Artenliste (Empfehlung) wird redaktionell angepasst.



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1164, 63675 Schotten

Aktenzeichen 34 c 2 – BV 13.3 Zi – Weckesheim  
Bearbeiter/in Zimmerling, Thorsten  
Telefon (06044) 609 135  
Fax (06044) 609 215  
E-Mail thorsten.zimmerling@mobil.hessen.de  
Datum 03. September 2021

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim**

- **Bebauungsplan Nr.6.13 "Am heiligen Stein-Teil B"- 3. Bauabschnitt**
- **Stellungnahme der TÖB gemäß § 4 (1) BauGB und Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB**
- **Ihr Schreiben vom 26.07.2021, Eingang:26.07.2021, Az.: Röttger/Anders**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet berührt im Norden die Landesstraße L 3186. Die verkehrliche Erschließung ist bereits innerorts durch eine bestehende Anbindung von der L 3186 (Reichelsheimer Straße) aus und im weiteren Verlauf über die vorhandenen Erschließungsstraßen im Plangebiet gesichert.

- 1 Daher bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes aus Sicht der verkehrlichen Erschließung sowie straßenrechtlich keine Anregungen oder etwa Bedenken.
- 2 Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.
- 3 Zu gegebener Zeit bitten wir um Übersendung einer Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des rechtskräftigen Bauleitplanes.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez.

Thorsten Zimmerling  
(Dipl.-Ing.)

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (03.09.2021)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

**zu 3.: Dem Hinweis wird entsprochen.**



Industrie- und Handelskammer  
Gießen-Friedberg

**Christian Thiel**  
Referent  
Geschäftsbereich Standortpolitik

## Die Unternehmer-Mitmachorganisation

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

Planungsbüro Fischer  
Herr Dominik Röttger  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

**Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom**  
Röttger / Anders \_ 26.07.2021  
**Ihr Ansprechpartner**  
Christian Thiel  
**E-Mail**  
bauleitplanung@giessen-  
friedberg.ihk.de  
**Tel.**  
06031/609-2020  
**Fax**  
06031/609-52020

30.08.2021  
SP - CT

### **Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ (3. Bauabschnitt) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrter Herr Röttger,

1. vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine Bedenken. Wir begrüßen im Hinblick auf die optimale Ausnutzung der verfügbaren Fläche die Festsetzungen der GRZ welche sich an der jeweils zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO orientieren. Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen regen wir an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.
2. Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung eine Abwägungsmittelteilung zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Thiel

#### **Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg**

##### **Sitz und Geschäftsstelle Gießen**

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg Postfach 11 12 20 35357 Gießen  
Hausanschrift: Lonystraße 7 35390 Gießen  
Tel. (0641) 7954-0 | Fax (0641) 75914 |

E-Mail: [zentrale@giessen-friedberg.ihk.de](mailto:zentrale@giessen-friedberg.ihk.de)  
Sparkasse Oberhessen  
Volksbank Mittelhessen eG

##### **Geschäftsstelle Friedberg**

Postanschrift: IHK Gießen-Friedberg Postfach 10 04 55 61144 Friedberg  
Hausanschrift: Goetheplatz 3 61169 Friedberg  
Tel. (06031) 609-0 | Fax (06031) 609-3720 |

Internet: [www.giessen-friedberg.ihk.de](http://www.giessen-friedberg.ihk.de)  
IBAN DE80 5185 0079 0050 0028 10  
IBAN DE92 5139 0000 0000 3029 02

Fax (0641) 7954-55000  
BIC HELADEF1FRI  
BIC VBMHDE3F

## IHK Gießen-Friedberg (30.08.2021)

### **Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



**Der Kreisausschuss**  
Fachdienst Kreisentwicklung

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail Christian.Sperling  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen 60240-21-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 01.09.2021

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Az.:</b>       | <b>60240-21-TÖB-</b><br><b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>                                       |
| <b>Vorhaben:</b>  | <b>Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Nr. 6.13 "Am heiligen Stein - Teil B" (3. Bauabschnitt) -</b> |
| <b>Gemarkung:</b> | Weckesheim  |
| <b>Flur:</b>      | 13  |
| <b>Flurstück:</b> | 98  |

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**  
**Ansprechpartnerin: Frau Julia Ratz**

1. Einwendungen und Bedenken  
Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken. Ich verweise auf meine Stellungnahme zum 2. Bauabschnitt.
2. Anregungen  
Keine weiteren Anregungen.

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

**Adresse**  
Europaplatz  
61169 Friedberg

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC HELADEF3FR

Postbank Frankfurt  
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09  
SWIFT-BIC FBANKDE33

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

UST-IDNr.: DE112591443

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Kreisentwicklung (01.09.2021)

Beschlussempfehlungen

**zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Im Zuge der Stellungnahme zum 2. BA erfolgte ebenfalls eine grundlegende Zustimmung zur Planung, sofern die Anbindung der Verbindungsstraße an die L 3187 mit Hessen Mobil abgestimmt ist. Die Abstimmung erfolgte bereits.

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

3. **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**  
**Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**  
Wie bereits telefonisch mit Ihnen besprochen, reichen wir die Stellungnahme in der KW 36 nach.

4. **FSt 2.3.6 Brandschutz**  
**Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**  
Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

**Möglichkeiten der Überwindung:**

**Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

800 l/min.

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

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

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

**Hydranten:**

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

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

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

**zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme vom 07.09.2021 ist Teil der vorliegenden Abwägung. (Siehe Seite 19).

**zu 4.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

Bereits zum 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ wurde von einem Ingenieurbüro für alle 3 Bauabschnitte eine Vorplanung erarbeitet. Entsprechende Informationen werden zum Entwurf in der Begründung ergänzt.

- Sonstige Maßnahmen:**  
Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.
5. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.
- FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**  
**Ansprechpartnerin: Frau Anna Eva Heinrich**  
**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**  
In dem betroffenen Gebiet kommen mehrere europäisch geschützte Vogelarten vor. Hier haben sich als planungsrelevante Arten die Bluthänfling, Graumammer, die Feldlerche und das Rebhuhn herausgestellt. Die geplanten Maßnahmen für die Feldlerche, als auch des Rebhuhns, auf dem Grundstück Dorn-Assenheim Flur 4 Nr. 30 halten wir als CEF-Maßnahme für diese Arten als geeignet. Bei der Breite des Blühstreifens raten wir jedoch zu einem mindestens 6-8 m breiten Streifen, da ansonsten die Gefahr des systematischen Absuchens durch Prädatoren gegeben sein kann. Eine Anlage von Lerchenfenstern lehnen wir aufgrund der geringen Wirkung in diesem Gebiet ab.
- 6.
7. Für die Graumammer werden Singwarten in Form von Weideruten oder Einzelgehölzen auf Flurstück 118 Flur 13 Gemarkung Weckesheim vorgeschlagen. Hier raten wir jedoch von der Anpflanzung weiterer Gehölze ab. Gehölze und Ansitzwarten sind teilweise vorhanden. Es ist sinnvoll, den Rain mit artenreichem Saatgut neu zu begrünen. Derzeit ist der Rain relativ artenarm und an den Rändern teilweise schütter bewachsen. Für Gelege der bodenbrütenden Graumammer bietet dies wenig geeignete Bedingung, zumal die Breite des Rains ohnehin begrenzt ist. Dies sollte jedoch vorab mit der UNB und der Stadt Reichelsheim abgesprochen werden. Nichtsdestotrotz sollten auf dem Rain drei Pflöcke als Ansitzwarten eingeschlagen werden. In Kombination mit dem Nahrungshabitat von Bauabschnitt 2 hätte eine Neueinsaat des Rains eine zusätzliche Wirkung. Das Nahrungshabitat des Bauabschnitts 2 kann wirklich nur rein als Nahrungshabitat angesehen werden, da es durch die Nähe zur Siedlung mit vielen Störungen konfrontiert sein wird (Spaziergänger, Katzen etc.).
8. Für den Feldhamster gibt es derzeit noch keine endgültigen Ergebnisse, da im Sommer 2021 nochmal kartiert werden sollte. Somit kann hierzu keine Stellungnahme erfolgen.
9. Zu bemängeln ist, dass laut Seite 6 des Umweltberichts, die gesamte Grünfläche des 3,8 ha großen Baugebiets lediglich 0,03 ha beträgt. Und dies obwohl im Umweltbericht ausführlich beschrieben wurde, dass eine Durchgrünung des Gebiets wichtig für das örtliche Klima sei.
10. Durch die Bebauung des Gebiets gehen wertvolle Böden verloren. Auf Seite 14 des Umweltberichts wird beschrieben, dass es sich dabei sogar um Parabraunerden handelt, welche zu den ertragreichsten Böden überhaupt zählen. Die Ertragsmesszahlen liegen in diesem Gebiet zwischen 90 und 95 Punkten.

**zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.**

Darüber hinaus weist die Stadt Reichelsheim darauf hin, dass der Feuerwehr kein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht und deshalb in den Hinweisteil der Begründung auf § 36 Abs. 3 HBO entsprechend verwiesen wird. Daher ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen nicht mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen dürfen.

**zu 6 und 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Informationen werden an das beauftragte Umweltplanungsbüro weitergegeben und der Umweltbericht zum Entwurf entsprechend ergänzt.**

Zum Entwurf erfolgt eine Konkretisierung der Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie des Kompensationskonzeptes für den Artenschutz. Die Maßnahmen werden vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

**zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es wurde ein Umweltplanungsbüro mit der Erhebung der vorkommenden Arten beauftragt. Die Ergebnisse und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden zum Entwurf vorgelegt.**

**zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird überprüft. Es wird auf die Flächenbilanz in der Begründung verwiesen.**

Der Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt 37.628 m<sup>2</sup> auf. Bei den aufgeführten 0,03 ha (321 m<sup>2</sup>) handelt es sich um die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche bzw. der Fläche für den Schallschutzwall.

Es gilt zu unterscheiden, dass die maximale Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet bei einer GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen maximal 9.861 m<sup>2</sup> betragen.

Im Mischgebiet beträgt die maximale Versiegelung bei einer GRZ von 0,6 zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen 12.630 m<sup>2</sup>.

Hinzu kommt die Versiegelung durch Verkehrsflächen, Fußwege und landwirtschaftliche Wege mit 6.839 m<sup>2</sup>. Sodass insgesamt eine rechnerische Versiegelung von 29.330 m<sup>3</sup> möglich ist.

Es wird auf Seite 18 klar beschrieben, dass durch den Verlust der Böden Folgen, wie Verlust von Lebensraum, Störungen Wasserhaushalt, Geringere Kohlenstoffspeicherung etc. verbunden sind. Insofern ist die Bebauung eines solchen Gebiets nicht zu vertreten. In diesem Zusammenhang fordern wir einen Fachbeitrag Boden, bei dem das Bodendefizit bilanziert und ausgeglichen wird.

Wir bitten uns rechtzeitig mitzuteilen, inwieweit das Kompensationsdefizit von 350.000 BWP ausgeglichen werden soll.

**Rechtsgrundlage:**

§14 ff. BNatschG  
§ 44 BNatschG  
Hessische Kompensationsverordnung  
FFH-Richtlinie  
Vogelschutzrichtlinie  
Bundesartenschutzverordnung

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Ansprechpartner: Herr Peter Girschick**

11. **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**  
Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken.

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

12. Heilquellenschutzgebiet  
Der Planbereich liegt in der Zone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Nauheim. Ein ausreichender Schutz der Gewinnungsanlagen muss sichergestellt werden. Hierzu sind die Bestimmungen (Verbote) der Schutzverordnung zu beachten.  
In Bezug auf den Bebauungsplan gilt dies insbesondere bei tieferen Bodeneingriffen (z. B. Durchführung von Erdwärmebohrungen für Gebäudeheizung).

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartner: Herr Hermann Götz**

13. **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**  
Belang Landwirtschaft: Da rund 3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verloren gehen, sollten für geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Bisher sind die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht konkretisiert. Um Berücksichtigung dieser Anregung wird daher gebeten.

14. Entlang des westlichen Weges (Parzelle: Gemarkung Weckesheim, Flur 13, Flurstück 94), der teilw. innerhalb des Geltungsbereichs des B.-Plans liegt, gilt für geplante Eingrünungen gem. § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes der doppelte Grenzabstand. Um Beachtung wird gebeten.

**FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

15. Es liegen Einwendungen vor.

Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Grundstücksfreiflächen, von insgesamt 8.298 m<sup>2</sup>, die als Gartenfläche (Grünfläche oder Anpflanzungsfläche) zu nutzen sind.

**zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

Die Bodenfunktionsverluste sind zu beziffern und durch angemessene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Stadt Reichelsheim hat ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, in dem der Bodeneingriff bewertet und bilanziert wird. Zum Entwurf erfolgt die Ausarbeitung eines Ausgleichskonzeptes, worin auch die Bodenfunktionsverluste enthalten sind. Der Umweltbericht wird zum Entwurf weiter konkretisiert.

**zu 11.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 12.: Die Hinweise zu den betroffenen Heilquellenschutzgebieten werden zur Kenntnis genommen und sind bereits im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Zum Entwurf werden die textlichen Festsetzungen auf der Plankarte aufgeführt.**

**zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

Zum Entwurf erfolgt eine Konkretisierung der Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie des Kompensationskonzeptes für den Artenschutz.

**zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf das Nachbarrechtsgesetz wird im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen hingewiesen und diese werden zum Entwurf in der Plankarte aufgeführt.**

**zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, siehe zu 16. Bis zu 19.**

- 5 -

**Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen**

- 16. Fachliche Stellungnahme:**  
1. Die Festsetzung der Art der Nutzung weicht vom gültigen Reg. FNP ab. Laut Begründung kann der Reg. FNP nach Absprache mit dem RP und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain nachträglich angepasst werden. Wir bitten dies bei der nächsten Änderung des Reg.FNP umzusetzen.
- 17.**  
2. Im Plan sind für jeden Teilbereich 2 Traufhöhen festgesetzt worden (TH1 max., TH2 max.) So wie in der Begründung S. 14 wie auch unter den textlichen Festsetzungen 1.2.3 und 1.2.4 ausgeführt, ist die Definition von TH1 und TH2 in die Legende aufzunehmen.
- 18.**  
3. Die textliche Festsetzung 1.3.4 zu Stellplätzen ist hinsichtlich Eckgrundstücken zu präzisieren.
- 19.**  
4. Wir weisen darauf hin, dass entsprechend der Festsetzung in dem südlich festgesetzten Mischgebiet auch tatsächlich eine Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe entstehen muss.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

- 20. Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer**  
Keine Einwendungen.

**FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben**

- 21. Ansprechpartner: Herr Fabian Ittner**  
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ – 3. Bauabschnitt in Reichelsheim werden aus Sicht des Schulträgers Bedenken geltend gemacht. Eine weitere Erhöhung der entstehenden Wohneinheiten kann zu räumlichen Engpässen an der Grundschule im Ried führen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Christian Sperling

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

Laut dem Regierungspräsidium Darmstadt und des Regionalverband FrankfurtRheinMain ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Der Reg. FNP ist im Zuge der Fortschreibung entsprechend anzupassen.

**zu 17.: Der Anregung wird gefolgt.**

**zu 18.: Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung erfolgen weitere Erläuterungen.**

**zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 20.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht jedoch kein Handlungsbedarf.

**Pia Anders**

**Betreff:** WG: Reichelsheim-Weckesheim Bpl. Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ (3. Bauabschnitt) - Stellungnahme Kreisarchäologie

**Von:** Nierobisch, Kerstin <[Kerstin.Nierobisch@wetteraukreis.de](mailto:Kerstin.Nierobisch@wetteraukreis.de)>

**Gesendet:** Dienstag, 7. September 2021 13:01

**An:** Planungsbüro Fischer <[info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de)>

**Betreff:** Reichelsheim-Weckesheim Bpl. Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ (3. Bauabschnitt) - Stellungnahme Kreisarchäologie

Sehr geehrte Damen und Herren,

hier noch ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 02.09.2021 die Stellungnahme von der Archäologischen Denkmalpflege:

**Reichelsheim-Weckesheim Bpl. Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ (3. Bauabschnitt)**  
FB 4 – Regionalentwicklung und Umwelt – Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Dr. Jörg Lindenthal

1. die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ 3. BA unter Punkt 1.6 Kultur- und Sachgüter aufgestellte Behauptung, dass „nach einschlägigen Informationen des Landesamts für Denkmalpflege Hessen [...] im Plangebiet keine Kulturdenkmäler, Baudenkmäler oder archäologischen Denkmäler bekannt sind“ ist falsch.
2. Vielmehr liegen im unmittelbaren Umkreis des Plangebiets insgesamt drei Fundstellen, die Bodendenkmäler aus der Jungsteinzeit bzw. dem frühen Mittelalter repräsentieren. Aufgrund durchgeführter Grabungen ist zudem bekannt, dass sich Fundstellen in den Bereich des 3. BA erstrecken.
3. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Eine geomagnetische Untersuchung wurde bereits durchgeführt. Diese zeigt eine Vielzahl an Anomalien, die auf Bodendenkmäler hinweisen. Des Weiteren wurden auf angrenzenden Grundstücken bereits Grabungen durchgeführt. Es ist deshalb geboten so schnell wie möglich bauvorgreifende archäologische Grabungen durchzuführen. Deren Art und Umfang sind mit der hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises abzustimmen. Die Kosten sind vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG zu tragen.  
↓  
Wir bitten die Hinweise zum Denkmalschutz bzw. zu den Bodendenkmälern entsprechend zu aktualisieren.
4. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Regionalentwicklung und Umwelt, Archäologische Denkmalpflege (07.09.2021)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht zum Entwurf redaktionell geändert.**

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

**zu 3.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Entwurf aufgeführt. Vor Umsetzung der Planung sind entsprechende Grabungen vorzunehmen. Die Hinweise zum Denkmalschutz werden redaktionell auf der Plankarte und in der Begründung angepasst.**

Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes kommt es innerhalb des Plangebietes zu Neuversiegelungen. Damit im Zuge der Bautätigkeiten die Zerstörung von Bodendenkmälern ausgeschlossen werden kann, müssen Grabungen erfolgen, um die Qualität der Befunde zu ermitteln und zu sichern. Das archäologische Gutachten wird angefertigt, vorgelegt und es erfolgen weitere Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

**zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Aktenzeichen  
BearbeiterIn Hardy Prison M.A.  
Durchwahl (0611) 6906-243  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail hardy.prison@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht 26.07.2021  
Datum 02.09.2021

### Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

#### Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ (3. Bauabschnitt)

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ 3. BA unter Punkt 1.6 Kultur- und Sachgüter aufgestellte Behauptung, dass „nach einschlägigen Informationen des Landesamts für Denkmalpflege Hessen [...] im Plangebiet keine Kulturdenkmäler, Baudenkmäler oder archäologischen Denkmäler bekannt sind“ ist falsch.
2. Vielmehr liegen im unmittelbaren Umkreis des Plangebiets insgesamt drei Fundstellen, die Bodendenkmäler aus der Jungsteinzeit bzw. dem frühen Mittelalter repräsentieren. Aufgrund durchgeführter Grabungen ist zudem bekannt, dass sich Fundstellen in den Bereich des 3. BA erstrecken.
3. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Eine geomagnetische Untersuchung wurde bereits durchgeführt. Diese zeigt eine Vielzahl an Anomalien, die auf Bodendenkmäler hinweisen. Des Weiteren wurden auf angrenzenden Grundstücken bereits Grabungen durchgeführt. Es ist deshalb geboten so schnell wie möglich bauvorgreifende archäologische Grabungen durchzuführen. Deren Art und Umfang sind mit der hessenArchäologie und der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises abzustimmen. Die Kosten sind vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG zu tragen.

Wir bitten die Hinweise zum Denkmalschutz bzw. zu den Bodendenkmälern entsprechend zu aktualisieren.

Landesamt für Denkmalpflege  
Hessen  
Schloss Biebrich/Ostflügel  
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de  
<https://lfd.hessen.de>  
T +49 611 6906-0 / -131  
F +49 611 6906-137



Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (02.09.2021)

### Beschlussempfehlungen

**zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht zum Entwurf redaktionell geändert.**

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

**zu 3.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Entwurf aufgeführt. Vor Umsetzung der Planung sind entsprechende Grabungen vorzunehmen. Die Hinweise zum Denkmalschutz werden redaktionell auf der Plankarte und in der Begründung angepasst.**

Aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes kommt es innerhalb des Plangebietes zu Neuversiegelungen. Damit im Zuge der Bautätigkeiten die Zerstörung von Bodendenkmälern ausgeschlossen werden kann, müssen Grabungen erfolgen, um die Qualität der Befunde zu ermitteln und zu sichern. Das archäologische Gutachten wird angefertigt, vorgelegt und es erfolgen weitere Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

4. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.  
Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Hardy Prison M.A.  
Bezirksarchäologie

**zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

ovag Netz GmbH • Postfach 10 07 63 • 61147 Friedberg

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg



Eingang: 06. Sep. 2021

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Simon Stribny  
Netzplanung & Strategie - ES/SSTR/Schn

Telefon 06031 82-1938  
Fax 06031 82-1636  
E-Mail simon.stribny@ovag-netz.de  
Datum 02.09.2021

**Stadt Reichelsheim im Stadtteil Weckesheim  
Bebauungsplan Nr. 6.13 "Am heiligen Stein – Teil B" – 3. Bauabschnitt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Überlassung der Unterlagen.

1. In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20 kV- und 0,4 kV-Versorgungsanlagen vorhanden.

Die ungefähre Lage der geplanten 20 kV-Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan.

2. Wir bitten die Stadt Reichelsheim, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem

**Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg  
(Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50**

in Verbindung setzt.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg.

3. Da uns keine Angaben über die Art der Leistungsaufnahmen vorliegen, gehen wir davon aus, dass entsprechend der Gebietsgröße eine zusätzliche Transformatorstation für die Versorgung erforderlich wird. Einen geeigneten Standort haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von 5 m Breite \* 6,1 m Tiefe mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation), bauliche Anlagen die einzuhaltenen Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gem. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82- 1231 – in Verbindung.

OVAG Netz AG (02.09.2021)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Der Hinweis auf die im Plangebiet befindlichen 20 kV und 0,4 kV-Versorgungsleitungen wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Plankarte textlich und zeichnerisch übernommen. Zusätzlich erfolgt zur weiteren Berücksichtigung die Aufnahme im Hinweisteil der Begründung.**

**zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung übernommen.**

Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Anregung wird gefolgt. Der Standort für eine Trafostation wird in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB eingetragen. Zusätzlich erfolgt zur weiteren Berücksichtigung die Aufnahme im Hinweisteil der Begründung.**

ovag Netz GmbH

Seite 2 zum Schreiben vom 02.09.2021

4. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, bitten wir die Stadt Reichelsheim mögliche Interessenten zu informieren, dass diese sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung setzen.

Ebenso bitten wir die Stadt die Grundstückseigentümer zu informieren, dass diese sich bei einer gewünschten Änderung an den bestehenden Anschlüssen frühzeitig mit unserem zuständigen Netzbezirk in Verbindung setzen.

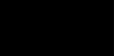
Ob und inwieweit Anlagen unserer Wasserversorgung betroffen sind, erfahren Sie von unserer zuständigen Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden.

5. Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

6. Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

  
Simona Strbny  
ovag Netz GmbH

Anlage

**zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung übernommen.**

Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zum Entwurf wird die Ausgleichplanung entsprechend konkretisiert, sodass im Zuge der Entwurfsauf-  
fertigung eine weitere Stellungnahme abgegeben werden kann. Die Ovag Netz  
GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.**

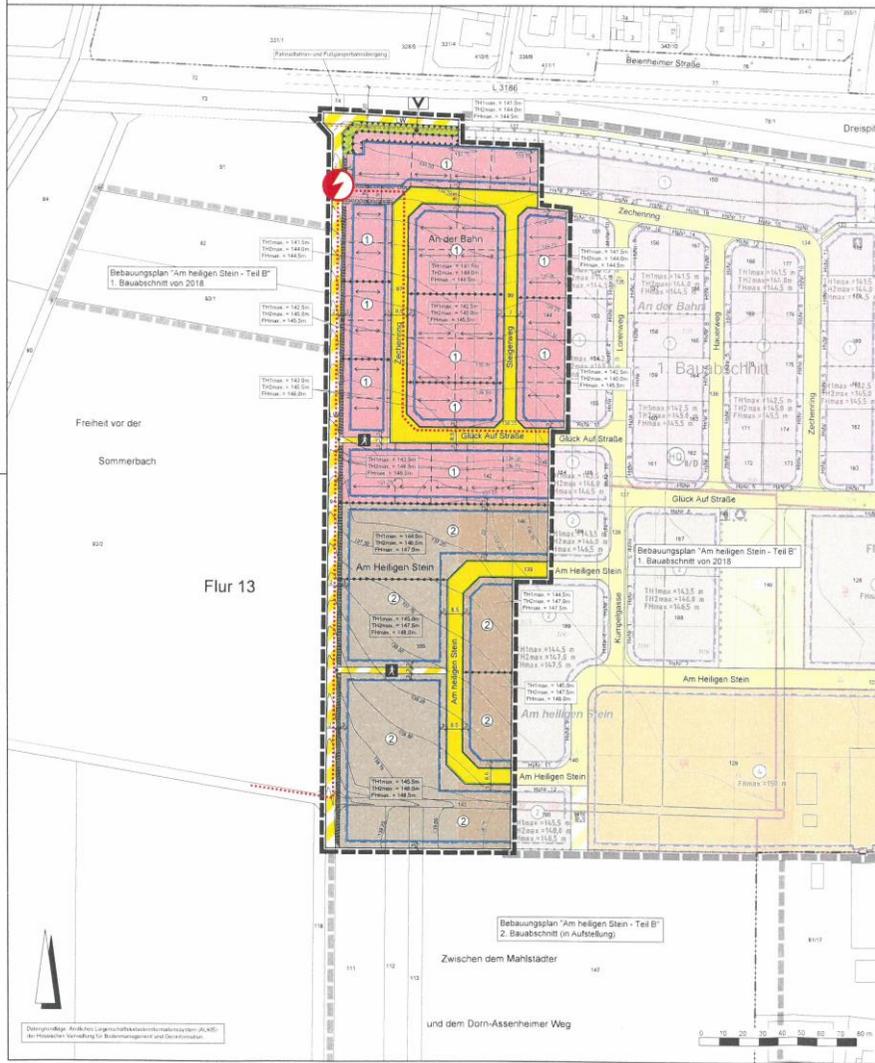
**zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung übernommen.**

Die Hinweise beziehen sich auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Anlage

Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim  
 Bebauungsplan Nr. 6.13 "Am heiligen Stein - Teil B"

3. Bauabschnitt



- Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
 Raumordnungsgesetz (RaumVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
 Flächennutzungsverordnung (FlächNutzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1961 S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.03.2018 (GVBl. S. 188), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 376).
- Zeichenerklärung**  
**Katasteramtliche Darstellung**  
 Flur 13  
 98 Flurstücknummer  
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzlinien
- Planzeichen**  
**Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeines Wohngebiet  
 MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl  
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugsniveau hier:  
 T-Höhe Maximale Traufhöhe (Schlupfmaß) aufgeteilt in Maximalhöhe Oberste Dachhaut  
 F-Höhe Maximale Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 offene Bauweise  
 ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Freischichtung
- Verkehrsfächchen**  
 Straßenverkefächchen (offen) / Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung hier:  
 Fußweg  
 Landesschattlicher Weg
- Grünflächen**  
 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung  
 Verkehrsbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung  
**Sonstige Darstellungen**  
 Bauverbotszone  
 Bepflanzung (bevorzugt)  
 Höhenlinie in über Normalhöhennull (m ü NN)  
 geplante Grundabschnitte (unverbindlich)  
 räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Nutzungsschablone**
- | Nr. | Baugkeit | GRZ | GFZ | Z | Bauweise | Haarbo |
|-----|----------|-----|-----|---|----------|--------|
| 1   | WA       | 0,4 | 0,6 | 3 | e        | ED     |
| 2   | MI       | 0,6 | 1,2 | 3 | e        | -      |
- Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

**Verfahrensvermerk:**  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am: \_\_\_\_\_  
 Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde erteilt/bekanntgegeben am: \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde erteilt/bekanntgegeben am: \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde erteilt/bekanntgegeben am: \_\_\_\_\_  
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
 Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. §§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am: \_\_\_\_\_  
 Die Beschränkungen erfolgen im: \_\_\_\_\_

**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtsreife notwendigen Verfahrensvorgänge eingehalten worden sind.  
 Reichelsheim, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_  
 Reichelsheim, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Rechtsaufvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch erteilte Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Kart gelistet am: \_\_\_\_\_  
 Reichelsheim, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Logos:** pepi Station, geplante 20kV-Kabel, ovagNetz

**Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim**  
 Bebauungsplan Nr. 6.13 "Am heiligen Stein - Teil B"  
 3. Bauabschnitt

**PLANUNGSBURO FISCHER**  
 in Nordstr. 1, 63439 Weiskirchen | T: +49 941 98441-20 | F: +49 941 98441-10 | info@fisher-plan.de | www.fisher-plan.de  
 Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung  
 Stand: 16.12.2020  
 31.05.2021  
 16.07.2021  
 Projektstellung: Fischer/Reiter  
 CAD: Weiskirchen  
 Maßstab: 1:1.000  
 Projektnummer: 2005/19

**Vorentwurf**



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Reichelsheim  
Zum Rathaus 1  
61203 Reichelsheim/Wetterau

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/56-2021/1**  
Dokument-Nr.: **2021/1032369**  
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers  
Zimmernummer: 3.017  
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283  
E-Mail: [Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de](mailto:Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de)  
Datum: 26. August 2021

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim/Wetterau**  
**Bebauungsplanentwurf Nr. 613 „Am heiligen Stein - Teil B“ - 3. Bauabschnitt**  
**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 26. Juli 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „gemischten Baufläche, geplant“ (nördliche Hälfte) sowie in einer „Gewerblichen Baufläche, geplant“ (südliche Hälfte). Die Planung sieht für die beiden Bereiche ein Allgemeines Wohngebiet im Norden sowie ein Mischgebiet im Süden vor und weicht somit von den Darstellungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) ab, jedoch widerspricht die Planungskonzeption für das gesamte Entwicklungsgebiet „Am heiligen Stein“ mit allen drei Bauabschnitten nicht den Grundzügen der Planung. Die Nutzungen Wohnen und Gewerbe werden in der Planung berücksichtigt, lediglich der Anteil des Nutzungsmixes weicht von den Darstellungen des RPS/RegFNPs 2010 ab. Die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Bauflächen würden mehr gewerbliche Nutzungen zulassen, welche zu einer größeren Belastung durch bspw. Immissionen führen könnten. Die im Norden vorgesehene Wohnnutzung ist gerade im Hinblick auf den nahegelegenen Schienenhaltepunkt und die hohe Wohnraumnachfrage als positiv zu werten. Die Ausführungen zu den regionalplanerischen Dichtevorgaben sind nachvollziehbar. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt

Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

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

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (26.08.2021)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Damit ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Hinweise werden zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.

- 2 -

2. Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).
3. Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:
- Grundwasserschutz/Wasserversorgung**
- Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.
- In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:
1. Wasserversorgung
4. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.
5. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.
6. Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen.
7. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.
8. Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.
- Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

**zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

**zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

Das beauftragte Ingenieurbüro erarbeitet ein Wasserkonzept, das zum Entwurf in die Planunterlagen aufgenommen wird. Bereits zum 1.BA wurde ein Gesamtwasserkonzept für den 1. – 3. Bauabschnitt erarbeitet.

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

Die Untere Wasserbehörde wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme vom 01.09.2021 abgegeben und keine Bedenken geäußert. Darüber hinaus beziehen sich die Hinweise auf die nachfolgenden Planungsebenen (Bauausführung bzw. Erschließungsplanung). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

Das beauftragte Ingenieurbüro erarbeitet ein Konzept für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, das zum Entwurf in die Planunterlagen aufgenommen wird.

**zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung um entsprechende Aussagen zum Wasserbedarf und zum Löschwasserbedarf ergänzt.**

**zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Planung berücksichtigt:**

Es wurden Festsetzungen getroffen, die in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken sollen. So sind Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, damit das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, sodass der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden kann.

- 3 -

9. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.
2. Grundwasserschutz
10. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 20 m bedürfen einer Genehmigung.
- Weiterhin liegt das Plangebiet in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 48/84, S. 2352 vom 24.10.1984).
- Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.
11. Aus der Sicht der Dezernate **Oberirdische Gewässer, Renaturierung und Abfallwirtschaft West** bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.
- Kommunales Abwasser**
12. Gemäß Kapitel 8.4 der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Es wird dargelegt, dass sich im angrenzenden Bereich des 1. Bauabschnittes bereits ein Regenrückhaltebecken befindet, welches auch für die folgenden Bauabschnitte ausreichend dimensioniert wurde. Dies ist mit dem im Zuge des 1. Bauabschnittes entworfenen Gesamtkonzeptes für die Entwässerung im Bebauungsplan nachzuweisen.
- Hinweise:
13. Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig
- Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.
- Nachsorgender Bodenschutz**
14. In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.
- Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit

**zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung und der textlichen Festsetzungen aufgenommen.**

Bereits im 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein- Teil B“ lagen Hinweise zu Schichtenwasser und hohen Grundwasserständen vor. Daher wird ein Hinweis in der Plankarte aufgenommen, mit der Verpflichtung vor Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

**zu 10.: Die Hinweise zu den betroffenen Heilquellenschutzgebieten werden zur Kenntnis genommen und sind bereits im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Zum Entwurf werden die textlichen Festsetzungen auf der Plankarte aufgeführt.**

**zu 11.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Anregung wird gefolgt.**

Die Stadt Reichelsheim hat ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung beauftragt. Zur Entwurfsoffenlage erfolgt eine Konkretisierung des Erschließungs- und Entwässerungskonzeptes. Die Informationen und ein Nachweis werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

**zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

**zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung in den Hinweisteil der Begründung aufgenommen.**

Der Stadt liegen ebenfalls keine Informationen zu Altlasten vor.

wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

15.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

16.

Ich weise darauf hin, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind.

Die Stadt Reichelsheim ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich.

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

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

Nur so kann eine ausreichende Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Sofern Ihnen aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.a.) Erkenntnis-

**zu 15.: Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur weiteren Berücksichtigung im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen in der Plankarte sowie im Hinweisteil der Begründung aufgeführt.**

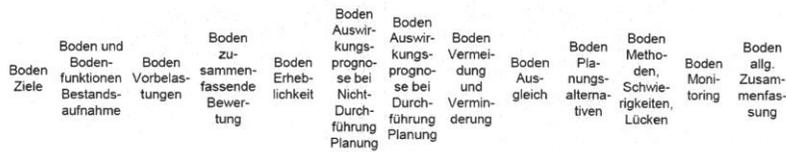
**zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stadt Reichelsheim liegen keine Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.**

se über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, sind diese in der Abwägung zu berücksichtigen.

**Vorsorgender Bodenschutz**

17. Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann. Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält ([https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_langfassung.pdf](https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/HMUELV/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_langfassung.pdf)). Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

**Bausteine Umweltbericht**



Die Arbeitshilfe wird durch die Methodendokumentation: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt:

([https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz\\_in\\_der\\_bauleitplanung\\_-\\_methodendokumentation.pdf](https://umweltministerium.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/bodenschutz_in_der_bauleitplanung_-_methodendokumentation.pdf)).

In der Begründung und Umweltbericht zum Vorentwurf sind bereits viele Bausteine im ausreichenden Umfang berücksichtigt worden. Es wurde lediglich nicht auf die Bausteine „Boden zusammenfassende Bewertung“, „Boden Erheblichkeiten“, sowie „Boden Auswirkungprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung“ eingegangen. Um den Baustein „Boden Vermeidung und Verminderung“ im ausreichenden Maß zu berücksichtigen, sollte die im Umweltbericht genannten Maßnahmen in die Textliche Festsetzung unter Punkt 4 *Hinweise und nachrichtliche Übernahmen* mitaufgenommen werden.

Auf die Bausteine „Boden Ausgleich“ und „Boden allgemeine Zusammenfassung“ soll im Entwurf zum Bauleitplan näher eingegangen werden.

**Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

**zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

Die Bodenfunktionsverluste sind zu beziffern und durch angemessene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Stadt Reichelsheim hat ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, in dem der Bodeneingriff bewertet und bilanziert wird. Zum Entwurf erfolgt die Ausarbeitung eines Ausgleichskonzeptes, worin auch die Bodenfunktionsverluste enthalten sind. Der Umweltbericht wird zum Entwurf weiter konkretisiert.

- 6 -

18. Im Plangebiet ist im nördlichen Teil die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) und im südlichen Teil von Mischgebieten vorgesehen. Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich eine Bahntrasse und ein Straßenverkehrsweg (L 3186). Südlich des Plangebietes befinden sich mehrere Gewerbebetriebe und ein geplantes Gewerbegebiet (2. Bauabschnitt).

19. Zum Immissionsschutz ist in der Begründung des Bebauungsplans angegeben, dass eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt werden soll. In der schalltechnischen Untersuchung sollte auch der Gewerbelärm betrachtet werden (z. B. ob die Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Schallimmissionen aus den vorhandenen Gewerbebetrieben und dem geplanten Gewerbegebiet eingehalten werden können) da z. B. bei der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Fa. Altwagenabholerservice Schneider aufgrund von Nachbarschaftsbeschwerden mehrere laute Betriebsaktivitäten in den westlichen Teil des Betriebsgeländes verlegt wurden und durch die Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere im südlich geplanten Mischgebiet) Einschränkungen für die Firma nicht auszuschließen sind.

Eine abschließende Stellungnahme zur Planung kann erst nach Vorlage der o. g. Untersuchungen erfolgen.

**Allgemein:**

20. Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

21. Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

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 Weillburg 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:

**zu 18.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 19.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Reichelsheim hat eine schalltechnische Untersuchung zur Überprüfung der Einhaltung von Lärmrichtwerten des angrenzenden Wohngebietes in Auftrag gegeben.**

Hierbei soll der Verkehrslärm von Straße und Schiene untersucht werden und die Wirkung einer Lärmschutzwand-Wall-Konstruktion dargestellt werden. Aus den Beurteilungspegeln von Straße, Schiene und Gewerbe wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 bestimmt. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird zum Entwurf in der Begründung ergänzt. Die schalltechnische Untersuchung wird zur Entwurfsoffenlage mit ausgelegt.

**zu 20.: Der Anregung wird gefolgt.**

**zu 21.: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

- 7 -

- 7 -

22. Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
23. Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Er wird jedoch von dem Bergwerkseigentum „Braunkohlenbergwerk in der Gemarkung Weckesheim“ überdeckt. Zur Wahrung seiner Interessen (und zur eventuellen Einholung weiterer Auskünfte zu Altbergbau und Rekultivierung im Bereich Weckesheim) sollte der Konzessionsinhaber über die Planungsabsichten unterrichtet werden (Kontakt: E.ON SE, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen).
24. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet selbst ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.
25. Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrdrpda.hessen.de](mailto:kmrdrpda.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

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

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**zu 22.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 23.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den vorliegenden Bereich ist die Firma Uniper Kraftwerke GmbH zuständig.**

Die Firma Uniper Kraftwerke GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Zur Entwurfsoffenlage wird das Unternehmen erneut beteiligt.

**zu 24.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 25.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Röttger/Anders  
Ihre Nachricht: 26.7.2021  
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin: Frau Kraska  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1526  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Kraska@region-frankfurt.de

26. August 2021

**Reichelsheim (Wetterau) 1/21/Bp  
Bebauungsplan "Am heiligen Stein, 3. Bauabschnitt" in Reichelsheim,  
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. durch das o.g. Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des 3. Bauabschnittes im Rahmen des Gesamtkonzeptes für die Erweiterung des Stadtteils Weckesheim im Bereich „Am heiligen Stein“ geschaffen werden. Es erfolgt die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und eines „Mischgebietes“. Der östlich liegende 1. Bauabschnitt ist bereits zu großen Teilen bebaut und für den südlich gelegenen 2. Bauabschnitt wurde die Entwicklung 2017 eingeleitet.
2. Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.
3. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der nördliche Teilbereich, wo ein „Allgemeines Wohngebiet“ (i.S.d. § 4 BauNVO) festgesetzt wird, als „Gemischte Baufläche, Planung“ dargestellt. Der südliche Teilbereich, wo eine „Mischgebiet“ (i.S.d. § 6 BauNVO) festgesetzt wird, ist im RPS/RegFNP 2010 als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt. Die davon abweichenden Bebauungsplan-Festsetzungen widersprechen nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich, so dass der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann.
4. Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur

Regionalverband FrankfurtRheinMain (26.08.2021)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2. und 3.: Die grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.**

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

**zu 4.: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Hinweise sind im Rahmen des Umweltberichtes zu beachten und werden entsprechend behandelt und abgearbeitet.**



Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]  
Sibylle Kraska  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

Anlagen

**Umweltprüfung:**

**Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan "Am heiligen Stein, 3.**

**Bauabschnitt" in Reichelsheim, Wohnbaufläche, geplant'**

Erstellt am 26.08.2021, Programmversion 7.0.0

**Kommune/Ortsteil:** Reichelsheim (Wetterau)/Weckesheim  
**Realnutzung (Stand 2016):** 8110 Ackerland, 6260 Befestigter Fahweg  
**Vorgesehene Nutzung:** Wohnbaufläche, geplant  
**Flur:** 13  
**Größe der Planfläche:** 1,7 ha

**Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011):** Vorranggebiet für Landwirtschaft, Gemischte Baufläche, geplant.  
 Gewerbliche Baufläche, geplant  
**Landschaftsplan (Stand 2000/2002):** keine Angaben

**Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung**

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

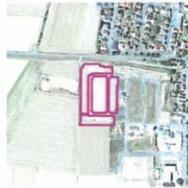
Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

| Bewertungsindex | Restriktion | Konflikt |
|-----------------|-------------|----------|
| Planfläche      | 0           | 6,3      |
| Wirkzone        | 0           | 2,7      |

**Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:**

- [0] unerheblich
- [1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] **sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)**
- [3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Befliegung Hessen Stand 2015



**1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen**

| Mensch und Gesundheit, Bevölkerung | Wirkzone | Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt | Wirkzone |
|------------------------------------|----------|--|----------|
| Siedlungsbeschränkung LEP          | .....0 m | Vogelschutzgebiete                       | 1000 m   |
| Fluglärmschutzbereich              | .....0 m | FFH-Gebiete                              | 1000 m   |
| Fluglärm                           | .....0 m | Naturschutzgebiete                       | ..300 m  |
| Straßenverkehrslärm                | .....0 m | Landschaftsschutzgebiete                 | ..300 m  |
| Schieneverkehrslärm                | .....0 m | Naturdenkmale                            | ..300 m  |
| Industrielärm                      | .....0 m | G Landschaftsbestandteile                | ..300 m  |
| Seveso Stoerfallbereich            | .....0 m | Kompensationsflächen                     | ..300 m  |
| Emitierende Betriebe               | ..300 m  | Biotope                                  | ..300 m  |
| Gasfernleitungen                   | ..300 m  | Biotopeverbundsystem                     | ..300 m  |
| Freileitungsabstand LEP            | .....0 m | Vogelzugrastplätze                       | ..300 m  |
| Elektromagnetische Felder          | .....0 m | Artenvorkommen                           | ..300 m  |
| Windenergieanlagen Bestand         | 1000 m   |  | ..       |
| Wohnumfeld Misch Bestand           | ..100 m  |  | ..       |
| Wohnumfeld Gewerbe Bestand         | ..300 m  |  | ..       |
| <b>Boden und Fläche</b>            |          | <b>Wasser</b>                            |          |
| Alllasten                          | ..100 m  | Gewässerzustand                          | ..100 m  |
| Bergschadensgebiete                | ..100 m  | Fliessstillgewässer                      | ..100 m  |
| Hangrutschungsgefahrdringung       | ..100 m  | Quellen                                  | ..100 m  |
| Neuversegelung                     | .....0 m | Ueberschwemmungsgebiete                  | .....0 m |
| Lebensraum Archivfunktion          | ..100 m  | Pot Ueberschwemmflächen                  | .....0 m |
| Ertrags Filterfunktion             | ..100 m  | Trinkwasserschutzgebiete                 | .....0 m |
| Paläoanalogische Denkmale          | ..100 m  | Heilquellenschutzgebiete                 | .....0 m |
| Geologische Besonderheiten         | ..100 m  | Pot Grundwasserneubildung                | .....0 m |
| Rohstoffe                          | .....0 m | GrundwasserVerschmutzEmpf                | .....0 m |
| <b>Landschaft und Erholung</b>     |          | <b>Luft und Klima</b>                    |          |
| Forstschutzgebiete                 | ..300 m  | Luftbelastung                            | .....0 m |
| Waldfunktionen                     | ..300 m  | Kaliluftaushalt                          | .....0 m |
| Wald                               | ..300 m  | BioKlima                                 | .....0 m |
| Naturpark                          | ..300 m  |  | ..       |
| Landschaftsbild                    | ..300 m  |  | ..       |
| Freizeleinrichtungen               | ..300 m  |  | ..       |
| Sichtbarkeit                       | 1000 m   |  | ..       |
| Unzerschnittene Räume              | .....0 m |  | ..       |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>       |          |  |          |
| Bodendenkmale Limes                | ..300 m  |  | ..       |
| Bodendenkmale                      | ..100 m  |  | ..       |
| Baudenkmale Farmstrukturen         | 300 m    |  | ..       |

## 2. Bestandsaufnahme

### Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

#### Vogelschutzgebiete

**Wirkzone** (1000): Betroffener Flächenanteil 1%  
Wetterau

#### Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil < 1%  
Gebüsch, Hecke Neuanlage (in Durchführung)

#### Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 1%  
Kranich, Grauer Kranich (Art. 1)

### Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

#### Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 13% (0,2 ha)  
**L, DEN** (0-24 Uhr): >55-60 dB(A), **L, DEN** (0-24 Uhr): >60-65 dB(A)

#### Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

**Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil 5%  
Verkehrsgrün, Innerörtl. Straße

#### Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 8%  
Industrie u. Gewerbe, Handel und Dienstl., Schienenfläche, Landesstraße, Landw. Hof

#### Biotope

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil < 1%  
Besonders wertvoll (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK), Wertvoll (Gefäßte Quellen gem. HBK)

#### Biotopverbundsystem

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 24%  
Fläche des Biotopverbundsystems

#### Vogelzugrastplätze (Vogelschutzwarte HE, RP, SL)

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 5%  
Horloftal und mittleres Niddatal

#### Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 93% (1,5 ha)  
Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population

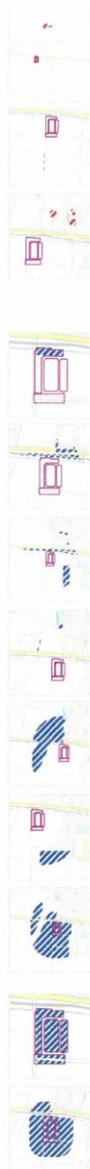
**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 49%  
Hamstervorkommen mit günstigem Erhaltungszustand der Population, Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population

#### Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 93% (1,5 ha)  
Ackerland (Versiegelungsgrad < 10 %), Gartenland (Versiegelungsgrad < 10 %)

#### Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 93% (1,5 ha)  
sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), hohes Ertragspotenzial), sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial)  
**Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil 79%  
sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), hohes Ertragspotenzial), sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial)



## Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Konfliktanalyse zum Planvorhaben "Bebauungsplan "Am heiligen Stein, 3. Bauabschnitt" in Reichelsheim, Wohnbaufläche, geplant". Seite 3

**Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 93% (1,5 ha)  
 sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), hohes Ertragspotenzial), sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial)  
**Wirkzone (100):** Betroffener Flächenanteil 79%  
 sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), hohes Ertragspotenzial), sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial)

**Oberflächennahe Lagerstätten**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 9% (0,2 ha)  
 Braunkohle

**Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (1,7 ha)  
 Zone D nachrichtlich (alte HQS-VO)

**Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 91% (1,5 ha)  
 Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung

**Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 49% (0,8 ha)  
 hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)

**Bodendenkmäler**

**Wirkzone (100):** Betroffener Flächenanteil 19%  
 Siedlungsspuren (allgem.), Neolithikum, Vorgeschichtliche Siedlung, Objektart unbekannt, Zeitstellung unbekannt

**3. Voraussichtliche Auswirkungen**

**3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben**

Bestehende Vorbelastung durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung, Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)  
 (Wirkfaktoren: Wärmebelastung, Lärmmmissionen)

**3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)**

**Flächen- und Funktionsverluste**  
 für Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50), Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %), Oberflächennahe Lagerstätten, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen  
 (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

**Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung**

für Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen  
 (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung, Bodenumlagerung und -verdichtung)

**Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen**

für Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)  
 (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffmissionen)

**3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)**

**Funktionsbeeinträchtigung**

für Bodendenkmäler, Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50), Vogelschutzgebiete, Vogelzugrastplätze (Vogelschutzzone HE, RP, SL), Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Biotope, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Biotopverbundsystem



**Umweltprüfung:**

**Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan "Am heiligen Stein, 3. Bauabschnitt" in Reichelsheim, Gemischte Baufläche, geplant'**  
 Erstellt am 26.08.2021, Programmversion 7,0,0

**Kommune/Ortsteil:** Reichelsheim (Wetterau)/Weckesheim  
**Realnutzung (Stand 2016):** 6260 Befestigter Fahrweg, 8110 Ackerland, 8120 Grünland,  
**Vorgesehene Nutzung: Gemischte Baufläche, geplant**  
**Flur:** 13  
**Größe der Planfläche:** 1,4 ha

**Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011):** Gewerbliche Baufläche, geplant  
**Landschaftsplan (Stand 2000/2002):** keine Angaben

**Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung**

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

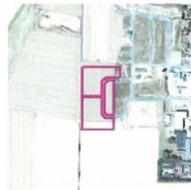
Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

| Bewertungsindex | Restriktion | Konflikt |
|-----------------|-------------|----------|
| Planfläche      | 0           | 6,2      |
| Wirkzone        | 0           | 2,9      |

**Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:**

- [0] unerheblich
- [1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] **sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)**
- [3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Befliegung Hessen Stand 2015



**1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen**

| Mensch und Gesundheit, Bevölkerung | Wirkzone | Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt | Wirkzone |
|------------------------------------|----------|--|----------|
| Siedlungsbeschränkung LEP          | .....0 m | Vogelschutzgebiete                       | 1000 m   |
| Laermschutzbereich                 | .....0 m | FFH-Gebiete                              | 1000 m   |
| Fluglaerm                          | .....0 m | Naturschutzgebiete                       | ..300 m  |
| Straßenverkehrslaerm               | .....0 m | Landschaftsschutzgebiete                 | ..300 m  |
| Schienerverkehrslaerm              | .....0 m | Naturdenkmale                            | ..300 m  |
| Industrielaerm                     | .....0 m | G Landschaftsbestandteile                | ..300 m  |
| Seveso Stoerfallbereich            | .....0 m | Kompensationsflaechen                    | ..300 m  |
| Emittierende Betriebe              | ..100 m  | Biotope                                  | ..300 m  |
| Gasferlleitungen                   | ..100 m  | Biotopverbundsystem                      | ..300 m  |
| Freileitungsabstand LEP            | .....0 m | Vogelzugrastplaetze                      | ..300 m  |
| Elektromagnetische Felder          | .....0 m | Artenvorkommen                           | ..300 m  |
| Windenergieanlagen Bestand         | ..600 m  | -  | -        |
| Wohnumfeld Wohnen Bestand          | ..100 m  | -  | -        |
| Wohnumfeld Gewerbe Bestand         | ..100 m  | -  | -        |
| <b>Boden und Fläche</b>            |          | <b>Wasser</b>                            |          |
| Alllasten                          | ..100 m  | Gewaeasserzustand                        | ..100 m  |
| Bergschadensgebiete                | ..100 m  | FlieessStillgewaesser                    | ..100 m  |
| Hangrutschungsgefaehrung           | ..100 m  | Quellen                                  | .....0 m |
| Neuversiegelung                    | .....0 m | Ueberschwemmungsgebiete                  | .....0 m |
| Lebensraum Archivfunktion          | ..100 m  | Pot Ueberschwemmlaechen                  | .....0 m |
| Ertrags Filterfunktion             | ..100 m  | Trinkwasserschutzgebiete                 | .....0 m |
| Palaeantologische Denkmale         | ..100 m  | Heilquellenschutzgebiete                 | .....0 m |
| Geologische Besonderheiten         | ..100 m  | Pot Grundwasserneubildung                | .....0 m |
| Rohstoffe                          | .....0 m | GrundwasserVerschmutzEmpf                | .....0 m |
| <b>Landschaft und Erholung</b>     |          | <b>Luft und Klima</b>                    |          |
| Forstschutzgebiete                 | ..300 m  | Luftbelastung                            | .....0 m |
| Waldfunktionen                     | ..300 m  | Kaltlufthaushalt                         | .....0 m |
| Wald                               | ..300 m  | Bioklima                                 | .....0 m |
| Naturpark                          | ..300 m  | -  | -        |
| Landschaftsbild                    | ..300 m  | -  | -        |
| Freizeiteinrichtungen              | ..300 m  | -  | -        |
| Sichtbarkeit                       | ..1000 m | -  | -        |
| Unzerschnittene Raeume             | .....0 m | -  | -        |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>       |          |  |          |
| Bodendenkmale Limes                | ..300 m  | -  | -        |
| Bodendenkmale                      | ..100 m  | -  | -        |
| Baudenkmale Fernwirkung            | ..300 m  | -  | -        |
| Baudenkmale                        | ..100 m  | -  | -        |

## 2. Bestandsaufnahme

### Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

#### Vogelschutzgebiete

**Wirkzone** (1000): Betroffener Flächenanteil < 1%  
Wetterau

#### Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil < 1%  
Gebüsch, Hecke Neuanlage (in Durchführung)

#### Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 2%  
Feldlerche (Art. 1, RL: Vorwarnliste), Feldlerche (Art. 1, RL: Vorwarnliste), Schafstelze; nordische (Art. 1), Schafstelze; nordische (Art. 1), Feldlerche (Art. 1, RL: Vorwarnliste)

### Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

#### Biotope

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil < 1%  
Besonders wertvoll (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK)

#### Biotopverbundsystem

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 12%  
Fläche des Biotopverbundsystems

#### Vogelzugrastplätze (Vogelschutzwarte HE, RP, SL)

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 17%  
Horlofftal und mittleres Niddatal

#### Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 94% (1,3 ha)  
Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population  
**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 66%  
Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population, Hamstervorkommen mit günstigem Erhaltungszustand der Population, Kleine Königslibelle (RL: stark gefährdet), Gebänderte Prachtlibelle (RL: Vorwarnliste), Westliche Keiljungfer (RL: Vorwarnliste)

#### Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 95% (1,3 ha)  
Ackerland (Versiegelungsgrad < 10 %), Dauergrünland (Versiegelungsgrad < 10 %)

#### Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 95% (1,3 ha)  
sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial)  
**Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil 95%  
sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), hohes Ertragspotenzial), sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial)

#### Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 95% (1,3 ha)  
sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial)  
**Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil 95%  
sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), hohes Ertragspotenzial), sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial)

#### Oberflächennahe Lagerstätten

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 6% (0,1 ha)  
Braunkohle

#### Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (1,4 ha)  
Zone D nachrichtlich (alte HQS-VO)



## Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

#### Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **99%** (1,4 ha)  
Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung

#### Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **34%** (0,5 ha)  
hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr)

#### Bodendenkmäler

**Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil **9%**  
Vorgeschichtliche Siedlung, Objektart unbekannt, Zeitstellung unbekannt

### 3. Voraussichtliche Auswirkungen

#### 3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)  
(Wirkfaktoren: Wärmebelastung)

#### 3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

##### Flächen- und Funktionsverluste

für Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50), Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %), Oberflächennahe Lagerstätten  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

##### Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

##### Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

#### 3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

##### Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Bodendenkmäler, Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50), Vogelschutzgebiete, Vogelzugrastplätze (Vogelschutzzwarte HE, RP, SL), Biotop, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen  
Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Biotopverbundsystem

