



DURCHSCHRIFT

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

ausschließlich per Email

Magistrat der Stadt Maintal

Klosterhofstraße 4 - 6

63477 Maintal

Aktenzeichen

34c2-2023-035644 -BV13.3

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum

02. November 2023

Bauleitplanung der Stadt Maintal

Bebauungsplan „Am Berghof“, im Stadtteil Wachenbuchen

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB

Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 04.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Am Bergdorf“ und „Hessenring“ und weiterführend über die bestehenden Anschlüsse an das überörtliche Straßennetz L 3195 und K 872. Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich, die Landesstraße 3195 sowie die Kreisstraße 872 betreffend, keine planrelevanten Einwende zum Bebauungsplan.

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung von erneuerbaren Energien und zur Energieeinsparung bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen ergänzend festzusetzen, dass die Anlagen, die der Landesstraße 3195 sowie der Kreisstraße 872 zugewandt werden entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind.

Die Stadt Maintal hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

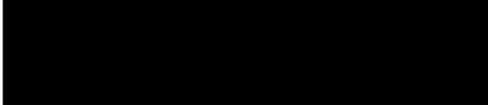
gezeichnet

Annalena Hofmann

2. **In Durchschrift zur Kenntnis an:**

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
D 35435 Wettenberg
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Digital unterschrieben von



Der Kreisausschuss

MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 - 24 · 63571 Gelnhausen

per Mail: info@fischer-plan.de

Planungsbüro Fischer
Frau Bradtke
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24
63571 Gelnhausen
Postanschrift: Postfach 1465 · 63569 Gelnhausen
Amt/Referat: 63 Bauordnung / 63.4 Kreisentwicklung
Ansprechpartner/in: [REDACTED]
Aktenzeichen: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]

E-Mail: kreisentwicklung@mkk.de
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do13:00-17:30Uhr

Gebäude/Zimmer: Gebäude C / Zimmer 02.005

Ihre Nachricht
vom 04.10.2023

Es schreibt Ihnen

[REDACTED]

Datum
10.11.2023

Bauleitplanung der Stadt Maintal Aufstellung des B-Plans „Am Berghof“ in Wachenbuchen Frühzeitige Beteiligung der TÖB gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Bradtke,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung im o.g. Verfahren. Für die vom Kreisausschuss zu vertretenden Belange wird wie folgt Stellung genommen:

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.
- Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)
 - a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

Bauaufsicht/Bauordnung

Es bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es sei allerdings darauf hingewiesen, dass die Vielzahl an detaillierten Festsetzungen, insbesondere im Kapitel 2 „Örtliche Bauvorschriften“ schwer verständlich sind und zu Missverständnissen bei Antragstellern führen können. Eine Vereinfachung der Formulierungen bzw. Festsetzungen wäre zu überdenken, um die Antragstellung nach § 64 HBO für Bauherren zu erleichtern. Die Stadt Maintal hat zum Beispiel in der Stellplatzsatzung die Festsetzungen Vorgärten bereits mitgeregelt.

Hinsichtlich des im weiteren Verfahren noch festzulegenden Bezugspunktes, wird angeregt, die Höhe der endausgebauten Straße in Fahrbahnmitte anzunehmen.

Wasser- und Bodenschutz

Hierzu bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Das Plangebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet, nicht im Heilquellenschutzgebiet, nicht im Überschwemmungsgebiet und es ist kein Gewässerrandstreifen betroffen.

Bezüglich der Entwässerung des Niederschlagswassers bzw. der Versickerungsfähigkeit wurde unsere Stellungnahme im Rahmen der Änderung des RegFNP vom 13.01.2022 nicht berücksichtigt. Diese liegt als Anlage diesem Schreiben nunmehr zur Berücksichtigung bei. Wir bitten Sie diese Angelegenheit nach §55 WHG mit der Oberen Wasserbehörde beim RP Darmstadt, Abteilung Umwelt abzustimmen. Die Aufsicht über die öffentliche Kanalisation im Stadtgebiet Maintal obliegt der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt.

Bodenschutzrechtlichen Belangen werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt) vertreten.

Seit 01.08.2023 gilt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021. In § 19 sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Verwendung und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen beschrieben; § 22 regelt Anzeigepflichten, sobald Volumen von 250 m³ und bestimmte Klassen erreicht werden oder festgesetzte Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen sind.

Grundsätzlich ist das Verfahrensbuch zum Bodenschutz in der Bauleitplanung Stand 14.10.2020 vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz anzuwenden.

Für Grundwasserhaltungen im Rahmen der Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen. Ein Merkblatt hierzu kann unter E-Mail wasserbehoerde@MKK.de oder per Telefon 06051/ 85-15672 oder -15604 angefordert werden.

Sollte eine Lagerung wassergefährdender Stoffe stattfinden, ist diese bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises anzuzeigen. Entsprechende Formulare und weitere Informationen sind unter Telefon 06051 / 85-15673 oder per E-Mail tankanlagen@mkk.de erhältlich.

Die Nutzung von Grundwasser zur Energiegewinnung, z.B. mit Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmesonden ist nach § 8 WHG wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Insbesondere wird auf die Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden vom 21. März 2014, StAnz. 17/2014 S. 383, hingewiesen.

Wir empfehlen die Arbeitshilfen und Fachinformationen des Hess. Umweltministerium anzuwenden:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014), siehe hier besonders Aussagen zu geordneter Abwasserbeseitigung, nachhaltige Niederschlagsentwässerung, Gründächer usw.
- Fachinformation "Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten" (2008)
- Hessische „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (Februar 2011), siehe zum Umweltbericht besonders die Prüfkataloge Nr. 9 bis 12 für Bodenbelastungen und Prüfkataloge Nr. 13-14 für den Bereich Erosion.

- Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (2019)

Ansprechpartner: Amt 70, [REDACTED]

Landwirtschaft

Das Plangebiet wird im RegFNP 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Da es sich bei diesem Gebiet jedoch um bereits vorbelastete Flächen handelt, werden aus Sicht der Landwirtschaft zur Inanspruchnahme dieser Flächen keine Bedenken vorgetragen. Folgende Hinweise bitten wir jedoch zu beachten:

In der textlichen Festsetzung wurde aus landwirtschaftlicher Sicht nicht ausreichend auf die möglichen Auswirkungen, die durch die Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes zur Wohnbebauung entstehen können, eingegangen. Wir möchten daher anregen, die folgende Passage in die textliche Festsetzung mit aufzunehmen:

„Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern von Anwohnern hinzunehmen. Gleiches gilt für den Betrieb von Anlagen auf der landwirtschaftlichen Hofstelle. „Besonders in den arbeitsintensiven Monaten April bis Oktober ist auch an Sonn- und Feiertagen mit Arbeiten auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und auf der landwirtschaftlichen Hofstelle Berghof durch Maschinen und Geräten, die Lärm und Staub verursachen können, zu rechnen. Die Arbeiten können sich je nach Witterung auch auf die frühen Morgenstunden sowie die späten Abendstunden konzentrieren.“

Zu der geplanten Ausgleichsmaßnahme werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen vorgetragen.

Ansprechpartnerin: Amt 70, Frankfurt am Main, Tel. 069 51495-15919, landwirtschaft@amt70.de, [REDACTED]

Naturschutz und Landschaftspflege

Hierzu kann derzeit im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat keine abschließende Stellungnahme zu der Planung abgegeben werden. Das Thema Eingriff/Ausgleich wurde nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht abschließend behandelt, sodass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht berücksichtigt wurden. Entsprechende Maßnahmen sind abschließend zu entwickeln. Wir nehmen zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Besonderer Artenschutz

Das geplante Vorhaben liegt im aktuell vom Feldhamster besiedelten Populationsraum „25 Bad-Vilbel-Schöneck“ mit Anbindung an die Nachbarpopulation „26 Windecken-Bruchköbel“. Beide Populationen befinden sich in einem schlechten Erhaltungszustand mit einer durchschnittlichen Sommerbaudichte von 0,52 Baue/ha (AGF 2023). Der Wert ist weit entfernt von einem guten Erhaltungszustand, welcher mit Baudichten >2 Baue/ha angegeben wird. Seit 2010 erfasst und beurteilt Herr Manfred Sattler von der AG Feldhamster (AGF) der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. jährlich die o.g. Feldhamsterpopulationen. Aus diesen Erfassungen sowie der vom HLNUG beauftragten Erfolgskontrolle von Feldhamsterschutzmaßnahmen aus 2022 sind aktuelle Vorkommen der Art im Umkreis von 500 m (Aktionsradius der Art) zum Geltungsbereich des Bauungsplans „Am Berghof“ bekannt. Im Plangebiet selbst sind Vorkommen des Feldhamsters nicht bekannt. Aufgrund der vorgefundenen

Habitatstrukturen wird eine Ansiedlung eher ausgeschlossen. Diese benachbarten Flächen sind kontinuierlich besiedelt, was die Habitataignung der angrenzenden Flächen bestätigt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind insbesondere solche Störungen als kritisch zu bewerten, die sich negativ auf das Paarungsverhalten auswirken und so zu einer verminderten Reproduktion der Feldhamster führen (Rickert 2020). Nach Rickert 2020 und Monnecke 2014 sind auch Störungen durch Licht z.B. temporäre Nachtbaustellen insbesondere während der Synchronisation der circannualen Rhythmik des Feldhamsters zu berücksichtigen, da diese eine Verschiebung sowohl der Winterschlaf- als auch der Reproduktionsphase bedingen können. Laut Rickert 2020 kann in Abhängigkeit von Größe sowie Erhaltungszustand der lokalen Population bereits ein einjähriger Reproduktionsausfall zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands führen und die verursachende Störung kann somit als erheblich zu werten sein. Neben den fehlenden Prüfkriterien, kann solch eine Störung (ganzjährige Außenbeleuchtung und Parkplatz) nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind zu entwickeln und textlich festzusetzen.

Zudem kann durch die Umsetzung des Bebauungsplans das Eintreten von Tatbeständen nach § 44 Absatz 1 und 2 BNatSchG im Umfeld des Geltungsbereichs durch die zu erwartende Prädation des Feldhamsters durch freilaufende Hauskatzen und Hunde nicht ausgeschlossen werden. Ganz im Gegenteil, mit einem erhöhten Prädationsdruck ist zu rechnen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind daher notwendig und wurden bereits entwickelt. Eine wirksame Abschirmung der Feldhamsterpopulation zur Bebauung soll in Form einer mindestens zweireihigen, dichten Hecke (mindestens 75 % Weißdorn) sowie der zusätzlichen, dauerhaften Errichtung einer Zaunanlage mit einer Gesamthöhe von 180 cm erfolgen. Der Zaunkopf ist zudem mit einem L-förmigen Abschlussblech von 20 cm Höhe und 30 cm nach unten geneigtem Überhang zu versehen und so herzustellen, dass das Überklettern und Untergraben durch Katzen ausgeschlossen werden kann. Sowohl die genannte Maßnahme (Nr. 1.13.1) als auch die bestandstützenden CEF-Maßnahmen für Feldhamster + Rebhuhn in einer Größenordnung von rund. 10 ha (im Verhältnis Geltungsbereich B-Plan „Am Berghof“ rund. 5,6 ha) werden von uns begrüßt. Alle CEF-Maßnahmen sind durch ein mindestens dreijähriges Monitoring und unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Verbindlich zu beachtende Hinweise zum allgemeinen Artenschutz

Falls während der Baufeldfreimachung das Vorkommen von besonders geschützten Arten wie z.B. Fledermäusen oder Brutplätze von Vögeln festgestellt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Untere Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises ist zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen; ggf. muss eine artenschutzrechtliche Befreiung beantragt werden.

Zu den Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Wir bitten bei Gehölzneuanpflanzungen im Planungsgebiet auch Baumrigolen in die weitere Planung miteinzubeziehen und mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Mittels Baumrigolen können Bäume mit Regenwasser bewässert werden und die lokale Kanalisation wird entlastet.
2. Zudem bitten wir, überwiegend fensterlose Außenwandfassaden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen und mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Immissionsschutz

Zur Planung bestehen Bedenken, da die Abstände zum Landwirtschaftlichen Betrieb Stein nicht ausreichend sind, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Diese Bedenken können nur durch ausreichende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen ausgeräumt werden. Dazu liefert das Schallschutzgutachten der Firma GSA Ziegelmeyer GmbH vom 05.05.2023 erste Lösungsvorschläge, die geprüft werden können. Ohne die zu treffenden Maßnahmen zur Lärmreduktion können wir keine abschließende Stellungnahme abgeben. Neben noch zu treffender Festsetzungen zum aktiven bzw. passiven Schallschutz, empfehlen wir, folgende Textpassagen in den im Betreff genannten Bebauungsplan aufzunehmen:

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können. Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z. B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.

Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.

Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien, soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.“

Lärmemittierende Anlagen wie z. B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA –Lärm liegen. Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Ansprechpartner: Amt 70, [REDACTED]

Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz (§ 1 Abs. 5 BauGB i.V mit § 1 Abs. 1a und § 1a Abs. 5 i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB). Festsetzungen im Bereich des Klimaschutzes und zur Klimaanpassung sind bei Bauleitplanungen zwangsweise erforderlich, um den Klimawandel zu bekämpfen, die Energiewende voranzutreiben und Klimaanpassung zu realisieren. Daher bitten wir darum, beide Themenfelder umfassend zu behandeln.

Die Einbindung erneuerbarer Energien wird nicht vorgeschrieben, es wird lediglich niedergeschrieben, dass die Anbringung von PV-Anlagen zulässig und erwünscht ist. Da erneuerbare Energien ein Grundstein der Energiewende sind, wären Vorgaben zur verbindlichen Nutzung zu begrüßen.

Um eine nachhaltige Bauweise im Hinblick auf (künftige) Entwicklungen im Bereich der Erneuerbaren Energien (Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden, Windkraftturbinen, etc.) sicherzustellen, empfehlen wir die Festsetzung einer Gebäudekonstruktion, deren Statik Dachaufbauten unterschiedlicher Art ermöglicht.

Wir sehen kritisch, dass Dachbegrünung nicht für alle Dachformen verbindlich vorgeschrieben wird. Wir verweisen hier auch auf Mehrfachflächennutzung die beispielsweise durch Kombination von Solar-Anbringung und Dachbegrünung der Klimaanpassung dient und natürliche Ressourcen schont. Klimaanpassungsmaßnahmen sollten ebenfalls vorgeschrieben werden. Maßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung sowie der Einsatz von Zisternen oder Rückhalteulden in Grünstreifen, die sowohl dem Wasserrückhalt als auch dem Kleinklima dienen, sind ausdrücklich empfehlenswert und sollten von der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt und in die Gebäudeplanung aufgenommen werden. Wir empfehlen zum Thema Fassadenbegrünung die folgenden Publikationen.

- Schulze-Ardey, Christian. 2002. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen: Dachbegrünungsrichtlinie“.
- Pfoser, Nicole. 2018. „Vertikale Begrünung: Bauweisen und Planungsgrundlagen zur Begrünung von Wänden und Fassaden mit und ohne natürlichen Boden-/Bodenwasseranschluss“.

Durch den Klimawandel wird es zu erhöhten Anzahl von Hitzetagen kommen. Daher ist ebenfalls kritisch zu sehen, dass Auswirkungen des Klimawandels auf Menschen und deren Gesundheit nicht betrachtet werden. Besonders in Hinblick auf die Errichtung einer zukunftsfähigen Kita, sowie eines Seniorenheims sollten Maßnahmen zur Hitzereduktion festgeschrieben werden. Daher empfehlen wir, die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage mit integrierter Klimaanlage auszustatten. Zudem sollten zur Reduktion von Albedowerten bei der Wahl von Dach- und Fassadenfarben helle Farbtöne vorgeschrieben werden.

Ansprechpartnerin: Amt 70, F [REDACTED]

Brandschutz

Es bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden:

Zufahrten

Die Zufahrten sind gemäß § 5, Abs. 1 HBO herzustellen, bzw. herzurichten. Die Befahrbarkeit der Zubringerwege und die Möglichkeit des Anfahrens zu den Objekten mit Feuerwehrfahrzeugen sind sicherzustellen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, entsprechen den Vorgabewerten der „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr“, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, wird empfohlen die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Hubrettungsfahrzeug vorhanden

In der Kommune Maintal steht ein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg kann daher auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind mit dem Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 – Brand und Katastrophenschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Verkehrsberuhigte Bereiche

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Bereiche wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterungen, Blumen- und Pflanzenkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen.

Löschwasserversorgung Grundschatz

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist gemäß der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Anhand der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berghof" der Kommune Maintal, Stadtteil Wachenbuchen wurden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschatz folgendermaßen beurteilt:

*Allgemeines Wohngebiet Geschossflächenzahl 1,2,3
mehr als 1 Vollgeschoss,
Gefahr der Brandausbreitung => mittel
Löschwasserbedarf: 96 m³/Stunde
für die Dauer von mind. 2 Stunden*

Die geforderte Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 150 m besitzen.

Nutzbarkeit von Hydranten

Es ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten so geplant werden, dass eine Benutzung im Brandfall möglich ist und nicht durch darüber parkenden Fahrzeugen be-/verhindert wird. Weiterhin sollte es ermöglicht werden, die durch Standrohre besetzten Unterflurhydranten mit weiteren Einsatzfahrzeugen zu passieren.

Überlassung der Unterlagen

Nach Abschluss der Bauleitplanung bitten wir um Zusendung des endgültigen und beschlossenen Bebauungsplanes (Papierform und Digital) um Einsatzvorbereitungen für die Gefahrenabwehr treffen zu können. Die Unterlagen sind an das Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 – Brand und Katastrophenschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu senden.

Ansprechpartner: Amt 57, [REDACTED]

Abfallwirtschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei und damit um einen Altstandort. Es liegt ein orientierendes geotechnisches Gutachten der Geo-Consult GmbH vom 05.10.2019 vor. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. In den vorgefundenen Auffüllungen wurden keine gefährlichen Kontaminationen festgestellt. Wir empfehlen diese dennoch im Rahmen der Baumaßnahmen zu entfernen. Im Bereich der Schwarzdecken wurde kein Teer festgestellt. Bei Untersuchungen im Bereich eines ehemaligen Heizöltanks wurden keine MKW-Belastungen festgestellt. Bodenuntersuchungen auf Pestizide ergaben keine auffälligen Werte. Die Prüfwerte der BBodSchV werden selbst für die sensibelste Nutzungsform „Kinderspielflächen“ eingehalten. Daher ergeben sich aus Sicht der Altlastensachbearbeitung keine Einwände gegen die Bauleitplanung.

Wir empfehlen dennoch in den Bebauungsplan unter Ziffer 3 „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ folgende textliche Festsetzungen aufzunehmen:

Altlasten

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Dem weiteren Verfahren entgegensehend wird verblieben

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage: Stellungnahme vom 13.01.2022

Der Kreisausschuss

MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 - 24 · 63571 Gelnhausen

Per Mail: beteiligung@region-frankfurt.de

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Herr D. [REDACTED]
Poststr. 16
60329 Frankfurt

Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24
63571 Gelnhausen
Postanschrift: Postfach 1465 · 63569 Gelnhausen
63 Bauordnung / 63.4 Kreisentwicklung
Amt/Referat:
Ansprechpartner/in: [REDACTED]
Aktenzeichen:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do13:00-17:30Uhr
Gebäude/Zimmer: Gebäude C / Zimmer 02.005

Ihre Nachricht
vom 03.12.2021
I/Planung/Ba

Es schreibt Ihnen

Datum
13.01.2022

2. Änderung des Regionalplans Südhessen / regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Maintal, Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: „Am Berghof“, Gebiet B: „Schwarzes Loch“

Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr [REDACTED]

vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen des vorstehenden Bauleitplanverfahrens. Die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme.

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

Besonderer Artenschutz

Im Jahr 2020 wurde der Feldhamster (*Cricetus cricetus*), eine Anhang IV Art der FFH-Richtlinie, von der IUCN als weltweit vom Aussterben bedroht eingestuft (IUCN 2020). Laut dem Bundesamt für Naturschutz wird der Feldhamster bereits seit 2009 in der Gefährdungskategorie geführt. Den Nationalen Berichten zur FFH-Richtlinie zufolge, befinden sich die Feldhamsterbestände bundesweit in einem ungünstigen Erhaltungszustand der Kategorie U2 „ungünstig-schlecht“ (Bundesamt für Naturschutz 2020; BfN-Skripten 584). Die Populationen werden als stark abnehmend beschrieben. Seit Mitte des 20. Jahrhunderts ist ein drastischer Rückgang sowohl der Bestandszahlen (Populationen) als auch des Verbreitungsgebiets dieser Art festzustellen (Rickert 2020) Die Populationen werden als stark abnehmend beschrieben. Dieser Rückgangstrend gilt auch für Hessen. Dies wird durch das Artenhilfskonzept für den Feldhamster von 2017, welches im Auftrag des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erstellt wurde, untermauert (Reiners et al. 2017a). Waren 1995 noch 58 Populationen vorhanden, so fanden sich 2017 nur 27. Laut Reiners et al. 2020 können inzwischen nur noch neun Populationsräume, als aktuell sicher besiedelt, bezeichnet werden. Der Feldhamster hat in Hessen gegenüber 1995 folglich 86 % seines Lebensraums verloren. Zudem befindet sich keines der letzten hessischen Vorkommen in einem guten Erhaltungszustand (Reiners et al. 2020, Reiners et al. 2021).

Das geplante Vorhaben liegt im aktuell vom Feldhamster besiedelten Populationsraum „25 Bad-Vilbel-Schöneck“ mit Anbindung an die Nachbarpopulation „26 Windecken-Bruchköbel“. Beide Populationen befinden sich in einem schlechten Erhaltungszustand mit einer durchschnittlichen Sommerbaudichte von 0,5 Baue/ha (AGF Runder Tisch 2021). Der Wert ist weit entfernt von einem guten Erhaltungszustand, welcher mit Baudichten >2 Baue/ha angegeben wird. Seit 2010 erfasst und beurteilt Herr Manfred Sattler von der AG Feldhamster (AGF) der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. jährlich die o.g. Feldhamsterpopulationen. Aus diesen Erfassungen sowie der vom HLNUG beauftragten Erfolgskontrolle von Feldhamsterschutzmaßnahmen aus 2020, ist ein aktuelles Vorkommen der Art direkt angrenzend zum Bereich des B-Plans (Nachweis 2019 und 2020) nachgewiesen worden, v.a. aber auch im Umkreis von mindestens 500 m (Aktionsradius der Art) des Geltungsbereiches. Diese benachbarten Flächen sind kontinuierlich besiedelt, was die Habitateignung auch in der Frühjahreskartierung 2021 bestätigt (siehe Karte HNLUG 2021).

Derzeit fehlt eine Wirkraumanalyse, welche Effekte über den Eingriffsbereich hinaus betrachtet, wie z.B. Störung während der Bauphase, ein erhöhtes Mortalitätsrisiko durch erhöhtes Verkehrsvorkommen oder Störung durch Licht (ganzjährige Außenbeleuchtung) und zusätzlicher Prädatoren Druck (Hund/Katze). Im Hinblick auf das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind insbesondere solche Störungen als kritisch zu bewerten, die sich negativ auf das Paarungsverhalten auswirken und so zu einer verminderten Reproduktion der Feldhamster führen (Rickert 2020). Nach Rickert 2020 und Monnecke 2014 sind auch Störungen durch Licht z.B. temporäre Nachtbaustellen insbesondere während der Synchronisation der circannualen Rhythmik des Feldhamster zu berücksichtigen, da diese eine Verschiebung der Winterschlaf- als auch der Reproduktionsphase bedingen können. Laut Rickert 2020 kann in Abhängigkeit von Größe sowie Erhaltungszustand der lokalen Population bereits ein einjähriger Reproduktionsausfall zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands führen. Ein solcher Störfaktor ist daher als erheblich zu bewerten. Eine ganzjährige Außenbeleuchtung des Wohngebietes kann als Störung nicht ausgeschlossen werden. Die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten ist Voraussetzung der inhaltlichen Prüfung des Umweltberichtes. Derzeit wird von dem Bauvorhaben auf jeden Fall eine Störwirkung ausgehen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann aus artenschutzrechtlichen Gründen keine Zustimmung zu den geplanten Maßnahmen erfolgen. Der Bestand ist in einem schlechten Erhaltungszustand und muss im Vorfeld stabilisiert werden. Entsprechende Untersuchungen sowie notwendige Maßnahmen vor und nach der Bauphase sowie Maßnahmen, um zusätzliche Prädatoren fernzuhalten (Hund/ Katze) und Alternativprüfungen sind vorzunehmen.

Wir bitten folgende Hinweise zu beachten:

1. Um den Erhaltungszustand des Feldhamsters im westlichen Main-Kinzig-Kreis (Projekt Main-Kinzig-West) zu verbessern, wurden im betroffenen Populationsraum „25 Bad Vilbel-Schöneck“ und dem benachbarten Populationsraum „26 Windecken-Bruchköbel“, Maßnahmen im Rahmen des Landesprojektes „Feldflurprojekt „Main-Kinzig-West“ (HMUKLV) bereits geplant und umgesetzt, die gezielt auf den Schutz bedrohter Arten der Feldflur gerichtet sind. Ein besonderer Schwerpunkt liegt im Main-Kinzig-Kreis auf dem Feldhamster. Weitere entsprechende Maßnahmen sind im Geltungsbereich geplant. Ob geplante Feldhamstermaßnahmen den Geltungsbereich tangieren, ist mit der Landwirtschaftsbehörde MKK zu klären.
2. Daneben möchten wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet eine Kompensationsmaßnahme für die besonders geschützte Erdkröte (*Bufo bufo*) (Ersatzlaichgewässer für ortstreue Erdkröten auf dem ehemaligen Gärtneriegelände „Am Berghof“) befindet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann aus artenschutzrechtlichen Gründen keine Zustimmung zu den geplanten Maßnahmen erfolgen. Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern oder

eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu begründen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und entsprechende CEF-Maßnahmen für die Erdkröte (im Planungsbereich) zu entwickeln.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

Wasser- und Bodenschutz

Grundwasserschutz, vorgesehene Maßnahme am Feldweg wegen Bodenerosion durch Wasser

Der Umweltbericht vernachlässigt unseres Erachtens Erkenntnisse zur Hydrologie, Grundwasserstände und Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser aus „Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt Entwicklung des Baugebietes „Am Berghof“ in Maintal – Wachenbuchen vom 05.10.2019; Geo-Consult GmbH, Büdingen, AZ: F 090819“.

Hier fehlen Auswertungen / Schlussfolgerungen zum Schutz des Grundwassers.

Unter Kap. 5 Hydrogeologie beschreibt Geo-Consult, dass mit Grundwasser in bestimmten Bereichen und Horizonten zu rechnen ist. Außerdem ist unklar, inwiefern Drainagen zum Zweck der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung durch das Baugebiet unterbrochen oder einer neuen „Vorflut“ bedürfen.

Wir bitten durch eine weiter gehende Untersuchung zu beantworten, auf welches Niveau (NHN) Abgrabungen oder bauliche Anlagen zu beschränken sind, damit dauerhafte Gewässerbenutzungen in prinzipiell zu schützende Grundwasservorkommen unterbleiben. Hierbei soll auch beantwortet werden, ob funktionsfähige Drainagen im Plangebiet oder daran angrenzenden Gebiet vorhanden sind und Maßnahmen zum Funktionserhalt landwirtschaftlicher Drainagen notwendig werden.

Hinweis: Bei bauzeitlichen Grundwasserhaltungen wird eine standortbezogene Vorprüfung ab der Menge von 5000 m³ erforderlich, wenn erhebliche Auswirkungen auf grundwasserabhängige Ökosysteme zu erwarten sind. Drainagen erfordern eine Erlaubnis, wenn die entwässerte Fläche 1.000 m² überschreitet.

Bodenschutz (geplante Maßnahmen Wassererosion)

Bei dieser Gelegenheit regen wir an, die Frage der Notwendigkeit und Eignung von Erosionsschutzmaßnahmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (RP Darmstadt) zu klären. Der Umweltbericht hinterfragt nicht Situation oder Ursachen einer Gefahrenlage durch Wassererosion oberhalb gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen, Status der Bewirtschaftung nach guter fachlichen Praxis in der Landwirtschaft und mögliche weitergehende Maßnahmen in der Landbewirtschaftung.

Wir verweisen hierzu auf einschlägiges Vorgehen nach Prüfkatalogen 13 + 14 der Hessischen („Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“), den Bodenvierer (Thema Wassererosion 2018) und das landwirtschaftliche Beratungsangebot sowie neuere Informationen des HLNUNG unter

Ferner regen wir dringend an, noch auf Ebene der kommenden Bauleitplanung ein bodenkundliches Konzept durch ein erfahrenes Fachbüro im vorsorgenden Bodenschutz (Begleitung der Erschließung, Sicherung und Verwertung der Mutterböden; Herstellen des Rohplanums der bebaubaren Flächen, bodenkundliche Baubegleitung) erstellen zu lassen.

Falls oberirdische Rückhalteräume zur Niederschlagsentwässerung erforderlich werden, müssten sie ebenfalls im BPL-Verfahren gesichert werden.

Für eine zustimmungsfähige Fortsetzung der Planung bitten wir die bekannten Arbeitshilfen und Fachinformation des Hess. Umweltministeriums und Hess. Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu verwenden.

Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Zielabweichung Bedenken.

Plangebiet A:

Das Gebiet A wird im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung als besonders geeignet eingestuft wurden. Derzeit befindet sich das 5,6 Hektar große Plangebiet nicht in einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Rekultivierung der Flächen als Ackerland ist jedoch eher ausgeschlossen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht machen wir darauf aufmerksam, dass das Gebiet A direkt an einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Schwerpunkt Ackerbau angrenzen soll. Es ist bereits im Vorfeld zu prüfen, in wie weit die Umgebung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes von Wohnbebauung freizuhalten ist, damit alle Betriebsabläufe uneingeschränkt ablaufen können. Eine derzeit geplanten Abstand zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und einer geplanten Wohnbebauung halten wir mit ca. 30 Meter für viel zu gering.

Des Weiteren sind betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf die Auswirkungen einer Wohnbebauung zu beurteilen, die im Rahmen des gegenwärtigen Ackerbaubetriebes nicht ausgeschlossen werden dürfen.

Es ist zu gewährleisten, dass alle für die Landwirtschaft relevanten Wirtschaftswege erhalten bleiben. Dabei möchten wir besonders auf den Wirtschaftsweg angrenzend an den geplanten Teilbereich E hinweisen, dessen Zustand sich bereits heute stark verschlechtert hat.

Es muss sichergestellt werden, dass Landwirtschaft in der Ausübung ihrer Tätigkeit, die auch an Feiertagen und Wochenenden stattfindet, nicht beeinträchtigt wird. Durch das Einhalten von einem ausreichenden Abstand und der Vorprüfungen soll ein mögliches späteres Konfliktpotential zwischen Anwohnern und Betrieb minimiert werden.

Naturschutz und der Landschaftspflege

Es kann im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat aufgrund fehlender artenschutzrechtlicher Prüfung keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht muss die Auswirkungen auf die Umwelt ermitteln

und bewerten. Die planerische Auseinandersetzung mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher als Bestandteil des Umweltberichtes zum Vorhaben zu erarbeiten. Dies trifft derzeit nicht zu. Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes zum Bebauungsplan „Am Berghof“ (Gebiet A) fußt auf einer grundsätzlichen Fehleinschätzung zum Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) und den Auswirkungen des Bauvorhabens auf dieses Vorkommen.

Einer der letzten Kernlebensräume des Feldhamsters, im westlichen Main-Kinzig-Kreis, ist der Populationsraum „25 Bad-Vilbel-Schöneck“, in welchem das hier geplante Gewerbegebiet liegt (siehe Artgutachten 2021_AGF – Erfolgskontrolle zu Schutzmaßnahmen für den Feldhamster, Auftraggeber Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Die Datengrundlage zum Bebauungsplan „Am Berghof“ ist nicht ausreichend, um den Erhaltungszustand der lokalen Population zu beschreiben und die Auswirkungen des Vorhabens einzuschätzen.

Immissionsschutz

Es werden keine Bedenken erhoben. Potentielle Immissionskonflikte, die sich aus der vorgesehenen Nutzung der Planbereiche im Zusammenhang mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und der daraus ausgehenden Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ergeben könnten, sind im Zuge des weiteren Planverfahrens (Bauleitplanung) im Rahmen von entsprechenden Prognosen und Bewertungen zu lösen.

Denkmalpflege

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich archäologische Zeugnisse aus prähistorischer Zeit, deren Ausdehnung derzeit nicht bekannt ist. Diese sind schützenswerte Kulturdenkmäler nach § 2 (2) HDSchG. Veränderungen an den Denkmälern bedürfen nach § 18 (1) HDSchG der Genehmigung. Da eine zukünftige Bebauung vermutlich die teilweise Zerstörung der Denkmäler mit sich bringen würde, kann der vorliegenden Planung nach § 9 HDSchG nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

Vor jeglichen Baumaßnahmen muss die Fläche großflächig archäologisch prospektiert und untersucht werden. Die Kosten der Maßnahme sind gemäß § 18 (5) HDSchG durch den Planbetreiber zu tragen.

Altlasten/Abfallwirtschaft

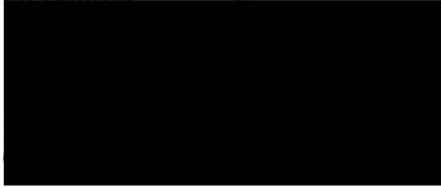
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei und damit um eine Altfläche. Die Bauwerke auf dem Gelände wurden laut Begründung der Zielabweichung inzwischen entfernt. Im Bereich des ehemaligen Heizöltanks sind keine Schadensfälle bekannt. Es liegen jedoch Hinweise auf die Verwendung von Pflanzenschutzmittel vor. In einem geotechnischen Gutachten wurde festgestellt, dass die Prüfwerte der BBodSchV selbst für die sensibelste Nutzungsform Kinderspielflächen eingehalten werden. Es wurden jedoch Pflanzenschutzmittel festgestellt, für die es zum jetzigen Zeitpunkt keine gesetzlichen Vorgaben gibt.

Fazit: Es bestehen keine Bedenken gegen eine Zielabweichung, soweit in den noch vorzunehmenden Bauleitverfahren eine Gefährdungsabschätzung erfolgt, die nicht nur das Thema Pflanzenschutzmittel, sondern auch Untersuchungen im Bereich des Heizöltanks umfasst. Das bisher dort keine Schadensfälle bekannt sind, heißt nicht, dass es diese nicht gegeben hat. Aus unserer Sicht sollten auch in diesem Bereich Bodenuntersuchungen stattfinden.

Es wird zu gegebener Zeit um Mitteilung gebeten, inwieweit die hiesigen Bedenken, Hinweise und Anregungen in die weitere Planung eingegangen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 04.10.2023

Datum 09.11.2023

**Bauleitplanung der Stadt Maintal
Bebauungsplan „Am Berghof“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Eine geomagnetische Prospektion wurde durchgeführt. Im Frühjahr 2023 erfolgten umfangreiche archäologische Untersuchungen, die bis auf kleine Bereiche weitgehend abgeschlossen sind.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

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


Bezirksarchäologie

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

Eingang: 01. Nov. 2023

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



Maintal-Werke GmbH * Neckarstr. 7 * 63477 Maintal

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Maintal-Werke GmbH
Neckarstraße 7
63477 Maintal

T: +49 6181 94106 - 0
F: +49 6181 94106 - 58
www.maintal-werke.de

Datum 30. Oktober 2023
Zuständig
Durchwahl
E-Mail

**Stellungnahme Trinkwasserversorgung:
Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Berghof“, in der Gemarkung
Wachenbuchen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs.1 BauGB, nehmen wir nachfolgend Stellung.

Wir teilen Ihnen mit, dass wir gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplans keine Einwände haben.

Wir möchten allerdings noch auf folgende Punkte aufmerksam machen:

Trinkwasser

Da es im Bereich des Bebauungsplanes „Am Berghof“ aufgrund der erhöhten Hanglage zu geringen Versorgungsdrücken in der **Trinkwasser**versorgung kommen kann, haben wir planungstechnisch eine Dimensionserweiterung von da110 auf da160 vorgenommen. Siehe hierzu Anlage „Qhmax alle Leitungen da160“. Trotz dieser Dimensionserweiterung kommt es zu geringen Versorgungsdrücken im nordwestlichen Bereich des Baugebietes von unter 2 bar. Hausinterne Druckerhöhungsanlagen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren dringend zu empfehlen/ zu hinterlegen.

Löschwasser

Trotz der Dimensionserweiterung auf da160 und einer vorhandenen dreistufigen Druckerhöhungsanlage im Hochbehälter Wachenbuchen, ist die **Löschwasser**versorgung für das Baugebiet über die vorhandene Netzstruktur aufgrund der Höhenlage des Baugebietes nicht realisierbar (siehe hierzu Anlage „Hydrantenergiebigkeit alle Leitungen da160“).

Wir verweisen auf die technischen Regeln des Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“; Punkt 7 „Bereitstellung des Löschwassers durch andere Maßnahmen“ für den Objekt- und Grundschutz ergeben sich folgende Deckungsmöglichkeiten:

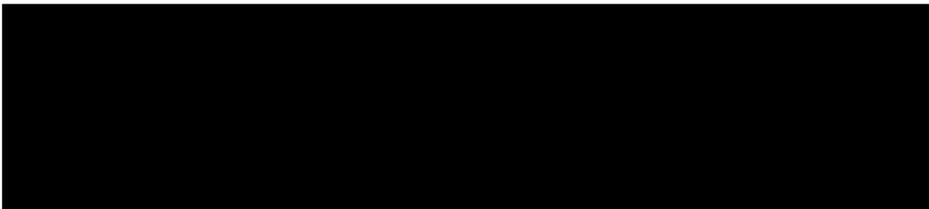
- Entnahme aus Löschwasserteichen oder –brunnen
- Entnahme aus Löschwasserbehältern.

Die Auslegung eines Löschwasserteiches oder eines Löschwasserbehälters ist mit der Brandschutzbehörde abzustimmen. Hier noch der Hinweis auf das DVGW Arbeitsblatt W311 „Bau von Wasserbehältern“.

Im Falle geplanter Baumpflanzung möchten wir im Vorfeld darauf hinweisen, dass Sicherungs- und Schutzmaßnahmen gegen Wurzeleingriff vorgesehen werden müssen, um die Versorgung mit Trinkwasser nicht zu gefährden.

Nach Abschluss des Verfahrens benötigen wir ein Exemplar des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Freundliche Grüße
Maintal-Werke GmbH



Baugebiet " Am Berghof"
Hydrantenergiebigkeit
alle Leitungen da 160



An der Bolane

501

Baugebiet "Am Berghof"
Qhmax
alle Leitungen da 160





Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per Mail: info@maintal.de

Magistrat der Stadt Maintal
Klosterhofstraße 4 - 6
63477 Maintal

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.09/27-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/1521254**

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:



Datum: 9. November 2023

**Bauleitplanung der Stadt Maintal
Bebauungsplanentwurf „Am Berghof“, ST Wachenbuchen
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 4. Oktober 2023
Bescheid über die Zulassung einer Zielabweichung zum Regionalplan Südhes-
sen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Bereich des Bebauungspla-
nes „Am Berghof“ vom 3. November 2021 (Mein Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-93 d
52.09/1-2021/10)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellung-
nahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Maintal auf dem ehema-
ligen Gelände der Gärtnerei Kauffeld am südwestlichen Ortsteil von Wachenbuchen die
Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche
von 5,6 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.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



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie geringfügig als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt.

In Vorbereitung der vorliegenden Planung wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Mit Beschluss vom 17. September 2021 hat die Regionalversammlung Südhessen dem Antrag auf Zielabweichung zugestimmt. Der Bescheid über die Zulassung der Zielabweichung erfolgte am 3. November 2021.

Laut o.g. Bescheid ist die Zulassung der Abweichung mit Nebenbestimmungen verbunden, die im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen sind. Es wird begrüßt, dass diese in Kapitel 1.3 der Begründung benannt und der Umgang mit diesen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans dokumentiert wird. Ich verzichte daher auf eine erneute Benennung der Nebenbestimmungen und stelle Folgendes fest:

Den Ausführungen zu den Nebenbestimmungen II.1. und II.6 wird gefolgt.

In Bezug auf die Nebenbestimmung II.2 wird begrüßt, dass eine Möglichkeit gefunden wurde, naturschutzrechtliche Vorgaben für den Feldhamster bei gleichzeitiger Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung umzusetzen. Die Planbereiche 2 und 3 werden somit als vereinbar mit den im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebieten Landwirtschaft und Regionaler Grünzug erachtet. Hierzu verweise ich auch auf die zustimmende Stellungnahme des Landwirtschaftsdezernates V 51.1.

Sofern weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, besteht die Nebenbestimmung II.2 fort. Möglichkeiten zur Kompensation außerhalb von Vorranggebieten Landwirtschaft können insbesondere der Stellungnahme des Dezernates V 51.1 entnommen werden. Im Stadtgebiet befinden sich größere Waldflächen und Flächen im Landschaftsschutzgebiet, die nicht als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt sind. Warum diese grundsätzlich für Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen sein sollen, lässt sich anhand der Begründung nicht nachvollziehen.

Meines Erachtens wurde dem Thema Immissionsschutz seitens der Stadt bereits eine hohe Bedeutung beigemessen und somit auch der Nebenbestimmung II.3 grundsätzlich

Rechnung getragen. Neben der Erstellung eines Schallgutachtens hat im Dezember 2022 ein Abstimmungstermin zwischen der Stadt Maintal, dem Planungsbüro sowie den Dezernaten IV/F 43.1 Immissionsschutz, V 51.1 Landwirtschaft und III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung stattgefunden. Die Planunterlagen enthalten infolge textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz, Aussagen zu Vereinbarungen mit dem Landwirt sowie eine Begründung zu nicht im Rahmen des Bebauungsplans regelbaren Maßnahmen auf Seiten des Landwirtschaftsbetriebs. Dennoch bestehen seitens der Landwirtschaft und des Immissionsschutzes weiterhin Bedenken (siehe Stellungnahmen weiter unten). Ich stimme den Aussagen des Landwirtschaftsdezernats dahingehend zu, dass der Immissionsschutz insbesondere aus der Sicht der zu schützenden Wohnbevölkerung betrachtet wird. Vor dem Hintergrund der Nebenbestimmung - Dem Interesse des benachbarten Aussiedlerhofs, von Abwehransprüchen der heranrückenden Wohnbebauung verschont zu bleiben, ist im weiteren Bauleitplanverfahren besonders Rechnung zu tragen - rege ich daher an, die Aufnahme der vom Landwirtschaftsdezernat vorgeschlagenen Formulierung zu prüfen. Eine solche textliche Klarstellung kann ggf. auch dazu beitragen, zukünftigen Klagen bzw. Beschwerden bei der Stadt bzw. dem Landkreis über den Lärm vorzubeugen.

Inwieweit die weiterhin bestehenden Bedenken seitens des Immissionsschutzes dem Vorhaben entgegenstehen, kann seitens der Regionalplanung nicht beurteilt werden und sollte Gegenstand des weiteren Verfahrens sein.

In Bezug auf Nebenbestimmung II.4 bitte ich darum, sobald die Abstimmung mit Hessen Mobil erfolgt ist, einen Nachweis darüber vorzulegen. Aus diesem sollte hervorgehen, dass die Umsetzung der Nebenbestimmung mit den zuständigen Behörden abgestimmt ist und als sachgemäß beurteilt wird.

Auch in Bezug auf Nebenbestimmung II.5 erachte ich eine Abstimmung mit Hessen Mobil sowie einen Nachweis darüber als erforderlich.

Die Nebenbestimmungen II.7 und II.8 gehen auf die Stellungnahme des Landkreises Main-Kinzig-Kreis im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zurück.

Hinsichtlich der Nebenbestimmung II.7 stelle ich anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen fest, dass das vorgelegte Feldhamstergutachten zusätzlich zum Plangebiet weitere Räume mit Feldhamstervorkommen außerhalb des Plangebiets betrachtet. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände können laut Gutachten durch Vermeidungs- und populationsfördernde Maßnahmen ausgeschlossen werden. Die obere Naturschutzbehörde folgt dieser Einschätzung (siehe Stellungnahme des Dezernats V 53.1). Sofern auch die untere Naturschutzbehörde ihre Einwände nicht aufrechterhält, sehe ich die Nebenbestimmung als erfüllt an.

In Bezug auf die Nebenbestimmung II.8 enthalten die Unterlagen ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2019 enthalten. Ob mit diesem den Einwänden des Landkreises ausreichend Rechnung getragen wurde, vermag ich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen nicht zu beurteilen.

Bitte lassen Sie mir zur abschließenden Prüfung der Erfüllung der Nebenbestimmungen II.7 und II.8 die Stellungnahme des Landkreises Main-Kinzig-Kreis zukommen.

Darüber hinaus bitte ich darum, Aussagen zu Ziel Z 3.4.1-9 sowie den Grundsätzen G4.6.2 und G6.1.7 des RPS/RegFNP 2010 im Kapitel zur Regionalplanung aufzunehmen. Hierzu verweise ich auf diesbezügliche Aussagen im o.g. Bescheid zur Zielabweichung.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

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. Sie sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

a. Wasserversorgung

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.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

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 (die hier laut Baugrundgutachten wahrscheinlich erforderlich werden).

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. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.

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.

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.

b. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

Zu dem Vorhaben hatte ich bereits im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage sowie im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass es sich um das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Kaufeld handelt, von dem aus randlich der Fläche „Schwarzes Loch“ eine Wasserleitung zu zwei Brunnen in der Büchertalstraße in Maintal verläuft.

Die Wasserleitung und die dadurch erschlossenen Brunnen sowie die Wasserbecken waren gemäß meiner Stellungnahme ordnungsgemäß (d.h. gemäß DWA und DVGW-Regelwerk) stillzulegen. Die Wasserbecken wurden wohl teilweise verfüllt, aber nicht unbedingt mit geeignetem Material.

Zur Stilllegung werden in der vorliegenden Bauleitplanung keine Aussagen gemacht. Die Stilllegung ist daher zum Teil noch durchzuführen und dass sie ordnungsgemäß erfolgt ist, wäre noch nachzuweisen.

Die im Bereich der ehemaligen Wasserbecken und auch sonst vorliegenden Auffüllungen und die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen (u.a. PBSM Gehalte im oberen Bodenbereich) sind von der zuständigen Bodenschutzbehörde zu bewerten.

Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (August 2023) heranzuziehen.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus unserer Sicht ist in den vorgelegten Unterlagen auf die Forderungen unserer vorangegangenen Stellungnahmen genügend eingegangen worden.

Ein Interessenskonflikt mit einer bestehenden Verrohrung konnte ausgeschlossen werden, da sie nicht durch das überplante Gebiet verläuft. Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Berghof“ der Stadt Maintal im Stadtteil Wachenbuchen und insbesondere gegen die vorgelegte Entwässerungsstudie bestehen aus Sicht des Dezernats 41.3 –Abwasser, Gewässergüte- keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise:

1. Das Merkblatt DWA-M 153 wurde in Hessen zurückgezogen. Es ist nunmehr das DWA-Arbeitsblatt A 102 Teil 2 für die Betrachtung der emissionsbezogenen Anforderungen an das Einleiten von Niederschlagswasser aus Trennsystemen in Oberflächengewässer heranzuziehen.

2. Liegt für das jeweilige Gewässer eine aktuelle Leitfadenbetrachtung vor, so kann auf eine erneute Durchführung einer LF-Betrachtung verzichtet werden, wenn von einem neuen Baugebiet mit einer Drosselabflussspende $q_{Dr}=1-3 \text{ l / (s*ha}_{AE,k})$ gedrosselt eingeleitet wird. Sofern eine höhere Drosselabflussspende beantragt wird, ist eine Neuberechnung des hydraulischen Nachweises als Teil der Immissionsbetrachtung (Leitfadenbetrachtung) zwingend erforderlich, um die hydraulische Verträglichkeit für das Gewässer nachzuweisen.

Liegt für das jeweilige Gewässer noch keine Leitfaden-/ Immissionsbetrachtung vor, dann finden die Vorgaben nach dem hessischen Leitfaden Immissionsbetrachtung gemäß Nr. 2.3.1 auf S. 25 ff (https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-07/leitfaden_immissionsbetrachtung.pdf) Berücksichtigung. Ergeben die zuvor genannten Vorgaben, dass keine Leitfadenbetrachtung für das Gewässer ausgelöst wird, darf auch ohne Leitfadenbetrachtung mit $q_{Dr}=1-3 \text{ l / (s*ha}_{AE,k})$ gedrosselt eingeleitet werden.

3. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 30 auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 verwiesen. Die Arbeitshilfe wurde seitdem neu überarbeitet und mit Erlass vom 31.08.2023 eingeführt (zu finden unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/gewaesser-und-bodenschutz/grundwasser-und-wasserversorgung/links-downloads>).

4. Wie auf Seite 10 der Entwässerungsstudie richtig beschrieben, ist für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer oder das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG zu beantragen. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung bedarf einer Änderungs-erlaubnis.

4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 mitzuteilen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

Wie im vorgelegten Umweltbericht vom 10.07.2023, Projektnummer: 201519 dargelegt, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Boden mit der bodenfunktionalen Gesamtbewertung von mittel, hoch bis sehr hohem Funktionserfüllungsgrad.

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem

Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. In den vorliegenden Unterlagen (Planentwurf mit Begründung und im Umweltbericht) fehlen bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen bei den folgenden Punkten:

Baustein Umweltbericht: Ziele

Kap. 1.1 im Umweltbericht bezieht sich lediglich auf das BauGB und das BNatSchG. In Kapitel 1.2.1 wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Hier ist jedoch auch keine Bezugnahme zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenfunktionen) sowie zum Hessischen Altlasten und Bodenschutzgesetz (verankerte Ziele) enthalten. Auch das Kapitel 1.3.2 „Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes“ nimmt keinen Bezug auf das BBodSchG oder das HAltBodSchG.

Baustein im Umweltbericht: Erheblichkeit

Im vorgelegten Umweltbericht wird in diesem Zusammenhang im Kap.2.2. (Wasser) die erhebliche Auswirkung erwähnt. Die Aussage, dass der Eingriff für den Boden erheblich ist, fehlt im vorgelegten Umweltbericht. Die Erheblichkeit sollte auch für das Kompartiment Boden, aus der betroffenen Flächengröße (5,6 ha), der Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung abgeleitet werden.

Bei einer Versiegelung ist aufgrund des Totalverlusts der Bodenfunktionen in dem betroffenen Bereich in der Regel von einer Erheblichkeit auszugehen.

Die Erheblichkeit ist relevant für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich. Es sind noch weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu ergänzen.

Baustein im Umweltbericht: Ausgleich

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind entsprechend zu kompensieren. Das Ziel ist, eine oder mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten, z.B. durch (Teil)Entsiegelungen, Rekultivierung, Bodenlockerungen, Nutzungsextensivierungen etc.

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen in Kapitel 2.5.2 des Umweltberichtes beschränken sich auf den Arten- und Biotopschutz. Es sind jedoch Maßnahmen auszuwählen, durch die auch die Wertstufenverluste für das Schutzgut Boden ausgeglichen werden.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

Eine unangepasste Bewirtschaftung kann auf erosionsgefährdeten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen.

Gemäß BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird die Erosionsgefährdung im Planungsgebiet zum Teil als „sehr hoch“ bis „extrem hoch“ eingestuft. Bei der Planung ist die Erosionsgefährdung zu berücksichtigen.

Kompensation

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 – Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>).

5. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes.

Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst.

Davon nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutz> zu erhalten.

Gemäß § 22 EBV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB habe ich keine Anmerkungen.

6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Die vorliegenden schalltechnischen Berechnungen der Fa. GSA Ziegelmeyer GmbH vom 05. Mai 2023 (P 22031-1) zeigen, dass gegenüber den Verkehrsgeräuschbelastungen der Kreis- und Landesstraßen keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Planungsempfehlungen der DIN 18005 für den städtebaulichen Schallschutz für Allgemeine Wohngebiete – tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A) werden eingehalten und unterschritten.

Im Nahbereich zum landwirtschaftlichen Betrieb Stein sind die Abstände nicht ausreichend, um die Einhaltung und Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (hier hilfswise herangezogen) in der Regelbewertung für die Nachtzeit prognostizieren zu können. Für die nächstgelegene geplante Baureihe des städtebaulichen Konzeptes können besonders während der Erntezeit Richtwertüberschreitungen auftreten.

Als Maßnahmen zum passiven Schallschutz sollten im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen werden; z.B. vorgebaute Prallscheiben an Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, die südlich zum landwirtschaftlichen Betrieb angeordnet werden, ggf. auch wintergarten-ähnliche Aufbauten an den Staffelgeschossen und / oder schalltechnisch optimierte Grundrisslösungen für OG / StG, die keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der TA Lärm in Richtung des landwirtschaftlichen Betriebes vorsehen.

Zudem ist ein Schallschutzwall (h ca. 3m ü.G.) zum Schutz für die Erdgeschosse der nächstgelegenen Bebauung vorgesehen.

Da zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm mehrere Schallschutzmaßnahmen im geplanten Baugebiet notwendig sind, bestehen gegen das Planvorhaben immissionsschutzrechtliche Bedenken.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 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 Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern.

Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

a. Planbereich 1

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Laut Regionalem Flächennutzungsplan 2010 liegt die nächste Rohstofflagerfläche ca. 20 m entfernt südwestlich vom Plangebiet (Kalkmergelstein). Im RPS/RegFNP2010 ist diese Fläche aber nicht als Vorbehaltsfläche gekennzeichnet.

Laut KRS 25 liegt das nächste Gebiet oberflächennaher Lagerstätten ca. 20 m entfernt südwestlich vom Plangebiet und ist annähernd deckungsgleich mit der Fläche im Regionalen Flächennutzungsplan (KRS-Nr.: 958 - Kalkmergelstein).

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Bereich des Planvorhabens.

Altbergbau: Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, die vorliegenden Unterlagen enthalten aber keine Informationen zu bergbaulichem Betrieb.

b. Planbereich 2

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Laut Regionalem Flächennutzungsplan 2010 liegt die nächste Rohstofflagerfläche angrenzend an die südwestliche Grenze des südlichen Flächenteils des Plangebiets (Kalkmergelstein). Im Regionalplan Südhessen (RPS) ist diese Fläche aber nicht als Vorbehaltsfläche gekennzeichnet.

Laut KRS 25 liegt das nächste Gebiet oberflächennaher Lagerstätten angrenzend an die südwestliche Grenze des südlichen Flächenteils des Plangebiets und ist annähernd deckungsgleich mit der Fläche im Regionalen Flächennutzungsplan (KRS-Nr.: 958 - Kalkmergelstein).

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Bereich des Planvorhabens.

Altbergbau: Ein Teil des Plangebiets wurde in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, die vorliegenden Unterlagen enthalten aber keine Informationen zu bergbaulichem Betrieb.

c. Planbereich 3

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Bereich des Planvorhabens.

Altbergbau: Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, die vorliegenden Unterlagen enthalten aber keine Informationen zu bergbaulichem Betrieb.

d. Zusammenfassung

Aus der aktuellen Recherche ergeben sich keine Sachverhalte, die dem Vorhaben entgegenstehen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten im Bereich der oben genannten, erloschenen Bergbauberechtigungen dennoch Hohlräume angetroffen werden, wären die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

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

1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Der Geltungsbereich der Plankarte 1 (eigentlicher Bebauungsplan) hat eine Größe von rund 5,6 ha. Das Plangebiet zeichnet sich überwiegend durch die ehemalige Gärtnereinitzung mit den zurückgebauten Gewächshäusern, Garagen, der Verkaufs- und Lagerhalle sowie den ehemals zur Bewässerung genutzten Regenrückhaltebecken aus. Das Gelände

des ehemaligen Gartenbaubetriebes wurde seinerzeit aufgeschüttet und begradigt. Es ist stark vorbelastet und eine Wiederherstellung der Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung kaum möglich. Die Nachfolgenutzung des Areals trägt mithin zur Schonung landwirtschaftlich wertvoller Böden oder anthropogen unbelasteter Flächen an anderer Stelle im Außenbereich bei, weshalb die Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich begrüßt wird.

Problematisch wird gesehen, dass sich im südwestlichen Anschluss an den Geltungsbereich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb befindet, dessen Hauptproduktionszweig im Ackerbau liegt. Durch die geplante Wohnbebauung wird für den landwirtschaftlichen Betrieb mit erheblichen betrieblichen Einschränkungen zu planmäßigen und außerplanmäßigen Arbeitsabläufen zu rechnen sein.

Besonders während der Erntezeit im Frühjahr, Sommer und Herbst ist von Seiten des Betriebs durch unaufschiebbare Arbeitsabläufe mit einer erhöhten Staub- und Lärmentwicklung zu rechnen. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird der geplante Abstand zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und Wohnbebauung als sehr gering erachtet.

Aus diesem Grund hat das Amt für den ländlichen Raum das umfangreiche Gutachten, mit dem die Abstandsregelung ermittelt worden ist, dem Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen zur Prüfung vorgelegt. Das Ergebnis steht derzeit noch aus.

Auch die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Entscheidung zum der Bauleitplanung vorangegangenen Zielabweichungsverfahren den nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieb berücksichtigt, durch Nebenbestimmung II.3 „Dem Interesse des benachbarten Aussiedlerhofs, von Abwehransprüchen der heranrückenden Wohnbebauung verschont zu bleiben, ist im weiteren Bauleitplanverfahren besonders Rechnung zu tragen.“

Aus landwirtschaftlicher Sicht enthalten die textlichen Festsetzungen keine konkreten Informationen zu den örtlichen landwirtschaftlichen Belangen. Insbesondere wird auf die möglichen Auswirkungen, die durch die Nähe des landwirtschaftlichen Betriebs zur Wohnbebauung entstehen können respektive zu erwarten sind, nicht eingegangen. Das Amt für den ländlichen Raum des Main-Kinzig-Kreises hat eine Passage zur Aufnahme in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans formuliert, die der Nebenbestimmung II.3 der Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen entspricht. Dies wird meinerseits ebenfalls für erforderlich erachtet und vollumfänglich unterstützt. Die Textpassage lautet wie folgt:

„Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchs- und Pflanzenschutzmittelimmissionen) sind ortsüblich und insofern von Anwohnern hinzunehmen. Gleiches gilt für den Betrieb von Anlagen auf der landwirtschaftlichen Hofstelle.

Besonders in den arbeitsintensiven Monaten April bis Oktober ist auch an Sonn- und Feiertagen mit Arbeiten auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und auf der landwirtschaftlichen Hofstelle Berghof durch Maschinen und Geräten, die Lärm und Staub verursachen können, zu rechnen. Die Arbeiten können sich je nach Witterung auch auf die frühen Morgenstunden sowie die späten Abendstunden konzentrieren.“

Die in den Plankarten 2 und 3 dargestellten Flächen, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen zum Schutz und zur Bestandsförderung u. a. des Feldhamsters erforderliche externe Ausgleichsflächen. Diese liegen innerhalb eines regionalplanerisch ausgewiesenen „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ und es handelt sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt sind. Die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für Feldhamster, Rebhuhn und Feldlerche können jedoch nur auf landwirtschaftlichen Flächen erbracht werden. Die damit einhergehenden Bewirtschaftungserfordernisse und -erschwernisse werden aus landwirtschaftlicher Sicht bedauert, jedoch positiv gewertet, dass die Flächen in Abstimmung mit den Landwirten in die Planung aufgenommen worden sind.

Die vorgelegten Planunterlagen enthalten bisher keine Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung/Ausgleichsregelung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regionalversammlung Südhessen im vorgelagerten Zielabweichungsverfahren unter Ziffer II 2. als Nebenbestimmung für das nachgelagerte Bauleitplanverfahren vorgegeben hat, dass Ausgleichsmaßnahmen außerhalb festgelegter Vorranggebiete für Landwirtschaft vorzunehmen sind. Daher wird gefordert, den naturschutzrechtlich erforderlich werdenden Ausgleich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans abzugelten. Soweit dies nicht möglich ist, sollten vorzugsweise vorhandene Ökokonten von Kommunen, Hessenforst oder der bei der Hessischen Landesgesellschaft (HLG) angesiedelten Ökoagentur zur Kompensation genutzt werden. Auch Maßnahmen an Gewässern oder im Wald werden begrüßt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur das Ergebnis der Prüfung des Gutachtens, mit dem die Abstandsregelung zwischen geplanter Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Betrieb ermittelt wurde, durch das LLH abzuwarten ist.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist den örtlichen landwirtschaftlichen Belangen Rechnung zu tragen, vorzugsweise durch Aufnahme der vorstehenden Textpassage.

Der naturschutzfachliche Ausgleich ist ohne eine Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen vorzunehmen.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Ziel der Planung ist die Entwicklung von ca. 5,6 ha Wohnbaufläche in Maintal-Wachenbuchen auf einem ehemaligen Gärtnerigelände. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind von dem Vorhaben nicht betroffen, auch keine gesetzlich geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG. Vor diesem Hintergrund bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Aus dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Plan Ö GmbH vom Mai 2020 (aktualisiert Juli 2023) geht hervor, dass unter Beachtung der ermittelten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden. Dieser Einschätzung kann gefolgt werden. Für das im westlichen Umfeld des Plangebiets festgestellte Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters bedeutet das, dass die von der Plan Ö GmbH im Feldhamsterkonzept vom Januar 2023 ermittelten Vermeidungs- und bestandsfördernden Maßnahmen rechtzeitig (Zaun vorlaufend) umzusetzen und die Flächen für die bestandsfördernden Maßnahmen für den Feldhamster als Ausgleichsflächen festzusetzen sind. Die CEF-Maßnahmen für Bluthänfling, Haussperling, Rebhuhn und Feldlerche sind ebenfalls rechtzeitig vor Baubeginn umzusetzen.

Aus der Begründung geht hervor, dass die noch fehlende Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs im weiteren Verfahren ergänzt wird.

C. Hinweise

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

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. 

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

Hinweis:

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



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- M 3058-2023
Ihr Zeichen:	Frau Vanessa Bradtke
Ihre Nachricht vom:	04.10.2023
Ihr Ansprechpartner:	[REDACTED]
Zimmernummer:	[REDACTED]
Telefon/ Fax:	[REDACTED]
E-Mail:	[REDACTED]
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	27.10.2023

Maintal,
"Am Berghof"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. S [REDACTED]

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Fr. Bradtke, Hr. Bode
Ihre Nachricht: 04.10.2023
Unser Zeichen: hs



19. Oktober 2023

Maintal 1/23/Bp
Bebauungsplan "Am Berghof" in Maintal - Wachenbuchen
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband Frankfurt-RheinMain zu vertretenden Belange inhaltlich keine Bedenken. Formal wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich überwiegend als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Im südwestlichen Teil ist kleinflächig „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt (Teil des geplanten Lärmschutzwalls und einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche) und am nordöstlichen Rand (Teil der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf, Kita) „Wohnbaufläche, Bestand“.

Der Bebauungsplan weicht mit seinen Festsetzungen zugunsten der Entwicklung eines Wohngebietes von den Darstellungen und Festlegungen im RPS/RegFNP 2010 ab. Damit er als entwickelt anzusehen ist, ist eine Änderung der Darstellung erforderlich. Ein entsprechendes Änderungsverfahren wurde mit Verbandskammerbeschluss vom 17.11.2021 eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 27.12.2021 bis 14.01.2022 statt. Aufgrund fehlender Aussagen zum Artenschutz und fehlendem Verkehrskonzept wurde das Änderungsverfahren bisher nicht weitergeführt. Mit den nun vorliegenden Unterlagen kann der Offenlegungsbeschluss vorbereitet und der Verbandskammer in einer ihrer nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte kann als aus der z.T. bestehenden sowie im Rahmen der Änderung geplanten Darstellung „Wohnbaufläche“ entwickelt angesehen werden.

Im südwestlichen Teil geht der Bebauungsplan mit seinem Geltungsbereich über das Reg-FNP-Änderungsgebiet hinaus und setzt dort angrenzend an die geplante Wohnbaufläche „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Fläche A) mit dem Entwicklungsziel LS1 – begrünter Lärmschutzwall mit einer mindestens zweireihigen Hecke fest sowie angrenzend als Puffer zu dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Diese Festsetzungen werden als mit der Darstellung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ vereinbar angesehen. Die Flächen sind nicht Bestandteil des RegFNP-Änderungsgebietes.

Der Bebauungsplan setzt mehrere Flächen im Außenbereich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ fest, die im RPS/RegFNP als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ mit „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen sind. Die vorgesehenen Maßnahmen (Einsatz von wintergetreide, Luzerne und Blühstreifen) zur Verbesserung der Habitatbedingungen für Feldhamster, Rebhuhn und Feldlärche können als mit der Darstellung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ vereinbar angesehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Betreff:

WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Am Berghof" - Wasser- und Bodenverband Wachenbuchen

Von [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 9. November 2023 21:45

An: stadtplanung@maintal.de; Info_Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Am Berghof" - Wasser- und Bodenverband Wachenbuchen

[REDACTED]

Verbandsvorsteher, Wasser- und Bodenverband Wachenbuchen

[REDACTED]

An die

Stadtverwaltung Maintal

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Berghof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Wasser- und Bodenverbandes Wachenbuchen gibt es Anmerkungen/Bedenken/Erfordernisse zu bestimmten Punkten der geplanten Maßnahme.

Entwässerung des Baugebietes

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes Erfolg über ein 2 strängiges Kanalsystem.

Wobei anzumerken ist, dass der bestehende Ort über nur ein einsträngiges Kanalsystem entwässert. Das Schmutzwasser Kanalsystem soll an dieses angeschlossen werden.

1. Schmutzwasser Kanalsystem
2. Dachflächenwasser+Wasser von Verkehrsflächen

Zu 1. Schmutzwasser: Hierbei ist zu beachten, dass im Kanalsystem Wachenbuchen durch das geplante Baugebiet zusätzliche Mengen permanentes Schmutzwasser anfallen und diese müssen von dem einsträngigen Kanalsystem zusätzlich aufgenommen werden.

Dieses Schmutzwasser kommt „on Top“ zu dem schon bei Starkniederschlagsereignissen über seine Kapazitäten erschöpfte Nadelöhr, das Rückhaltebecken neben dem Festplatz in Wachenbuchen. Dieses erfasst aus dem bestehenden Ort das Schmutzwasser und Wasser von dem größten Teil der Dach- und versiegelten Flächen im einsträngigen Kanalsystem. Der Überlauf dieses Rückhaltebeckens mündet in den Säulbachgraben, das regelmäßig

bei Starkniederschlagsereignissen >25mm Niederschlag/Stunde überläuft und ebenfalls der Säulbachgraben dann überläuft und wertvolle Grünladflächen (Tierfutter) angrenzend überflutet.

Diese deutlich erhöhten Schmutzwassermengen, die durch das neue Baugebiet anfallen und das Kanalsystem verkräften muss (Nadelöhr-Rückhaltebecken neben Festplatz), müssen bei der Planung berücksichtigt werden. Ggf. Vergrößerung des Rückhaltebeckens neben Festplatz oder andere Maßnahmen sind erforderlich.

Grund dafür ist, dass bei Starkniederschlagsereignissen nicht zusätzliche Schmutzwassermengen (aus dem neuen Baugebiet) zu einer noch größeren Überflutung mit Fäkalien-Niederschlagwassergemisch der Grünlandflächen unserer Verbandsmitglieder führen dürfen!

Zu 2. Dachflächenwasser+Wasser von Verkehrsflächen und weiteren versiegelten Flächen:

Das anfallende Niederschlagswasser von Verkehrsflächen und weiteren versiegelten Flächen soll in einen bestehenden Graben eingeleitet werden.

An dem geplanten Baugebiet geht kein offener Graben vorbei. Lediglich ein verrohrter Graben, der Klingerborngraben. Vermutlich soll dieses Wasser in den Klingerborngraben eingeleitet werden.

Dieser (verrohrt) mündet aber auch in den Säulbachgraben, der den Überlauf (des Rückhaltebeckens neben dem Festplatz) der Wachenbucher einsträngigen Kanalisation bei Starkniederschlagsereignissen schon auffangen muss.

Zusätzliches Wasser (v. versiegelten Flächen) aus dem geplanten Baugebiet bei einem Starkniederschlagsereignis ist das verrohrte Grabensystem nicht in der Lage aufzunehmen.

Das Nadelöhr ist auch hier der Punkt, wo der Überlauf des Wachenbucher Rückhaltebeckens neben dem Festplatz bei Überlauf in den Säulbachgraben mündet.

Denn hier würde dann das zusätzliche mitgebrachte Wasser vom Säulbach aus dem Klingerborngraben vorher gespeist mit dem Regenwasser des Neubaugebietes zu noch mehr Wassermassen führen bei einem Starkniederschlagsereignis > 20l/qm und Stunde.

Dies würde dann zu einer noch größeren Überflutung der Grünlandflächen in unserem Verbandsgebiet führen wie bisher. Bisher sind diese im Schnitt 1-2 Mal im Jahr auf einer Fläche von ca. 1 ha überflutet. Und dies ist keinesfalls hinnehmbar!

Lösungsansatz: Auf dem geplanten Baugebiet muss für alle Verkehrs- und weiteren versiegelten Flächen ein Stauraum für Niederschlagswasser geschaffen werden in einer Größenordnung von 60 l/qm Niederschlag der versiegelten Fläche (1-2 jähriges Starkniederschlagsereignis). Dieses Wasser kann dann **nach 1,5 h** sukzessive in das vorhandene verrohrte Grabensystem abgegeben werden um den Abfluss aus der bestehenden Bebauung von Wachenbuchen im Vorfeld zu gewährleisten.

Zu erreichen ist dies, durch Zisternen an jedem neugebauten Haus sowie durch die Errichtung eines geeigneten Rückhaltebeckens im Planungsgebiet.

Im alten Bestand, als die Gärtnerei Kaufeld noch existierte, gab es sehr viel versiegelte Flächen durch die Gewächshäuser und gepflasterten Flächen, aber es gab ein durch die Fa. Kaufeld installiertes Wasserrückhaltebecken, das bei Abbruch aber verfüllt wurde. Dieses Becken nahm das Niederschlagswasser bei Starkniederschlagsereignissen problemlos auf.

Oben genannte Punkte sind bei der Entwässerungsplanung dringendst zu beachten, damit nicht noch zusätzlich Probleme in unserem Verbandsgebiet entstehen zu den schon bisher immer wieder bemängelten Problemen, der regelmäßigen Überflutungen von unseren Verbandsflächen durch den Überlauf des Rückhaltebeckens am Festplatz und dadurch des Säulbaches (bisher 1-2x jährlich).

Mit freundlichen Grüßen



Verbandsvorsteher, Wasser- und Bodenverband Wachenbuchen

Vanessa Bradtke

Betreff:

WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Am Berghof" - Landwirtschaft
Wachenbuchen

Von 

Gesendet: Donnerstag, 9. November 2023 21:36

An: stadtplanung@maintal.de; Info_Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Am Berghof" - Landwirtschaft Wachenbuchen


Ortslandwirt Wachenbuchen sowie 1.Vorsitzender Ortsbauernverband Wachenbuchen

An die

Stadtverwaltung Maintal

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Berghof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Landwirtschaft gibt es Anmerkungen/Bedenken und zu bestimmten Punkten eine ablehnende Haltung bestimmter geplanter Maßnahmen.

Das Bauvorhaben an sich ist zu begrüßen, da die Flächen der ehemaligen Gärtnerei Kaufeld im Norden von Wachenbuchen aktuell ungenutzt sind und Wohnraum gesucht ist.

Das geplante Feldhamster Konzept lehnen wir aus landwirtschaftlicher Sicht ab!

Begründung:

1. In Bezug auf das erstellte Feldhamsterkonzept, das in gewisser Hinsicht als „Ausgleichsmaßnahme“ gesehen wird, stellt sich die Frage: Warum ist eine solche Ausgleichsmaßnahme in einer solchen Dimension für die Baumaßnahme erforderlich? Der alte Bestand, das alte Gärtnereigelände, als dieses noch nicht abgerissen war, war in höchstem Maße versiegelt (Gewächshäuser, Pflasterflächen, Aussenflächen der Erika-Anzucht,...). Aus alten Luftbildaufnahmen müsste dies zu ersehen sein. Nach meiner Auffassung weit über 80 % Versiegelung der Grundflächen des gesamten ex Kaufeld Geländes inkl. der Freiflächen bis unmittelbar an den Betrieb Stein. Für diese versiegelte Flächen mussten durch den Betrieb Kaufeld bei dessen Errichtung naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden.

Das jetzige Baugebiet, das dort geplant ist, stellt wieder eine Versiegelung von Grundfläche dar, aber nach meiner Einschätzung nicht in diesem Maße, wie der alte Bestand. Und des Weiteren sind Begrünungen und Baumanpflanzungen in dem Baugebiet geplant, die sicher auch als Beitrag für einen Ausgleich herangezogen werden können.

Hier muss eine Bewertung des alten Bestandes erfolgen und eine Bewertung (Bepunktung) der geplanten Maßnahme, die dann einen Aufschluss geben, ob überhaupt ein weiterer Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne erforderlich ist.

2. Da im geplanten Bau-Gebiet kein Feldhamster-Vorkommen existiert ist es nicht erforderlich, dies in einer anderen Form auszugleichen.

3. Bezüglich der bestandsfördernden oder bestandserhaltenden Maßnahmen des Feldhamsters ist der Bau eines 1,80m hohen Zaunes um das Baugebiet geplant, der Hauskatzen daran hindert in die Feldflur auf „Hamsterjagt“ zu gehen. Durch diese Maßnahme wird die Hamsterpopulation vor ausschweifenden Katzen genügend geschützt und davor bewahrt.

Ein Schutz vor ausschweifenden Hunden mit ihren Besitzern in der angrenzenden Feldgemarkung könnte ein **ganzjähriger Leinenzwang für Hunde** bieten. Dieser **müsste den Hundehaltern in diesem und in dem bestehenden Baugebiet auferlegt werden**. Dies würde auch Bodenbrüter und Rebhühner in der Feldgemarkung nachhaltig schützen. Diesen Leinenzwang regen wir an.

Hamsterfördernde Maßnahmen werden aktuell und jährlich in der Wachenbucher Feldgemarkung auf ca. 20 ha (=200.000qm) durch die Wachenbucher landw. Betriebe durchgeführt. D.h., der MKK fördert dieses Projekt jährlich. Diese wertvollen Ackerflächen wurden und werden jährlich der landwirtschaftlichen Lebensmittelproduktion (der landw. Urproduktion) in vollem Maße entzogen.

Bei ca. 380 ha Ackerfläche in der Gemarkung Wachenbuchen und ca. 20 ha Hamsterflächen sind das 5 % der Wachenbucher Ackerfläche, die dem Feldhamster Jahr für Jahr „geopfert“ werden.

Des weiteren sind alle Landwirtschaftlichen Betriebe in Wachenbuchen ab der Aussaat Herbst 2023 verpflichtet weitere 4 % (=zusätzlich ca. 15 ha= 150.000qm in Wachenbuchen, Entnahme aus der Nahrungsmittelproduktion) ihrer wertvollen Ackerflächen aufgrund der EU und nationalen Agrarpolitischen Regelung stillzulegen.

Für mich stellt sich weiterhin die Frage: **Wer hat grundsätzlich diese Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen und wer hat den Vorschlag zur Lage der Ackerflächen gemacht?**

Teilweise sind Eigentümer betroffen, die nach deren Angabe nichts über diese geplanten Maßnahmen wissen.

Diese geplanten Maßnahmen würden die sehr fruchtbaren Ackerflächen zerschneiden und in der Bewirtschaftung der Ackerflächen beeinträchtigen.

Fazit: Feldhamsterfördernde Maßnahmen werden in ausreichendem Maße in der Wachenbucher Gemarkung betrieben und ein weiteres Entnehmen von zusätzlichen Ackerflächen im Rahmen der geplanten Ausgleichsmaßnahme von ca. 2,5 ha+2 ha+0,5 ha+5 ha ->ca. 10 ha ist nicht hinnehmbar und wird von der Landwirtschaft abgelehnt!

Höherlegen des Wirtschaftsweges nördlich des geplanten Baugebietes im Hinblick auf den Hochwasserschutz

Grundsätzlich gibt es keine Einwände gegen ein Höherlegen des Wirtschaftsweges aus landwirtschaftlicher Sicht. Allerdings muss eine Erreichbarkeit und verkehrstechnische Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen von jedem Punkt des angehobenen Wirtschaftsweges möglich sein. D.h, es muss überall mit Mutterboden angeglichen werden.

Die neue Asphaltdecke muss eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen.

Sollte eine verkehrstechnische Erschließung des geplanten Baugebietes während der Bauphase durch Baufahrzeuge über den nördlich gelegenen Wirtschaftsweg von der Niederdorfelder Straße erfolgen, wie auch schon während der Abbruchphase des ex Kaufeldgeländes geschehen, muss dieser Wirtschaftsweg nach der Bauphase komplett neu in einer Mindestbreite von 3,5 m hergestellt werden.

Dieser Weg wurde bei den Abbrucharbeiten des ex Kauffeldgeländes durch Baufahrzeuge meist genutzt und ist dadurch in einem sehr schlechten Zustand.

Die Neuanlage dieses Wirtschaftsweges nach der Bauphase wurde dem damaligen Ortslandwirt von Wachenbuchen, [REDACTED] von dem damaligen Stadtrat [REDACTED] schriftlich zugesichert.

Entwässerung des Baugebietes

Hierzu ergeht Ihnen eine gesonderte Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Wachenbuchen.

Insbesondere zu dem Punkt Einleitung von Dachflächenwasser- und weiteren versiegelten Flächen in einen bestehenden Graben (vermutlich Klingerborngraben).

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Ortslandwirt Wachenbuchen sowie 1.Vorsitzender Ortsbauernverband Wachenbuchen