

**Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt
Bebauungsplan „Forsthohläcker“**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB vom 04.01.2023 bis 03.02.2023 wurden folgenden Nachbarkommune, Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt:

1.	Amt für Bodenmanagement Büdingen, Bahnhofstraße 33, 63654 Büdingen
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, Jahnstraße 54-64, 63150 Heusenstamm
3.	hessenARCHÄOLOGIE, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Biebrich / Ostflügel, 65203 Wiesbaden
4.	Hessen-Forst Forstamt Nidda, Auf der Platte 34, 63667 Nidda
5.	Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, Gutenbergstr. 2–4, 63571 Gelnhausen
6.	Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Strukturförderung und Umwelt, Europaplatz, 61169 Friedberg
7.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (Wasser), Hanauer Str. 9-13, 61169 Friedberg
8.	Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (Netz), Hanauer Str. 9-13, 61169 Friedberg
9.	Oberhessische Gasversorgung GmbH, Schulze-Delitsch-Str. 1, 61169 Friedberg
10.	Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Grüner Weg 3, 61169 Friedberg
11.	Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. Siedlungswesen und Bauleitplanung III 31.2, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt
12.	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
13.	Regionalbauernverband, Wetterau-Frankfurt a.M. e.V., Homburger Str. 9, 61169 Friedberg
14.	Regionalverband FrankfurtRheinMain, Poststr. 16, 60329 Frankfurt a.M.
15.	ZOV-Verkehr, Hanauer Straße 15, 61169 Friedberg
16.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Schiffenberger Weg 14, 35435 Wettenberg
17.	BUND, Landesverband Hessen e.V., Geleitsstraße 14, 60599 Frankfurt am Main
18.	Deutscher Wanderverband, Kleine Rosenstraße 1-3, 34117 Kassel
19.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Lindenstraße 5, 61209 Echzell
20.	Landesjagdverband Hessen e.V., Postfach 16 05 / Am Römerkastell 9, 61216 Bad Nauheim
21.	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V., Friedenstr. 26, 35578 Wetzlar
22.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V., Rathausstr. 56, 65203 Wiesbaden
23.	Verband Hessischer Fischer e.V., Rheinstr. 36, 65185 Wiesbaden

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt
Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

24.	Gemeindevorstand der Gemeinde Echzell, Lindenstraße 9, 61208 Echzell
25.	Gemeindevorstand der Gemeinde Florstadt, Freiherr - vom - Stein - Straße 1, 61197 Florstadt
26.	Gemeindevorstand der Gemeinde Glauburg, Bahnhofstraße 34, 63695 Glauburg
27.	Magistrat der Stadt Nidda, Schloßgasse 34, 63667 Nidda
28.	Magistrat der Stadt Ortenberg, Lauterbacher Straße 2, 63683 Ortenberg
29.	Magistrat der Stadt Reichelsheim, Zum Rathaus 1, 61203 Reichelsheim

Folgende Nachbarkommunen, Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen eingereicht:

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

1. Polizeipräsidium Mittelhessen

Stellungnahme vom 16.12.2022

Aus verkehrspolizeilicher Sicht gibt es keinerlei Einwände gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker 1. Änderung“ im Stadtteil Ober-Mockstadt.

Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

Es wird aber auf die Park- /Stellplatzproblematik in der heutigen Zeit hingewiesen. Bei vielen Städten und Gemeinden bestehen noch alte Regelungen die weit überholt sind. Die Stellplatzgröße muss zwingend an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Bereits ein VW Golf 7 hat eine Breite von ca. 210 cm/ein SUV hat dann entsprechend mehr, so dass eine Mindestgröße von 250 cm x 500 cm als Minimalstandart anzusehen ist. Eine Stellplatzgröße ab 275 cm und einer Länge von 600 cm würde heutigen Ansprüchen eher gerecht werden. Die Verkehrsunfallzahlen, die sich im Zusammenhang mit dem Parken (Ein –und Aussteigen) ereignen, steigen jährlich an.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Ranstadt (§ 3 Abs. 1 Nr.1) ist für Pkw eine Stellplatzgröße von 3 x 6 m (18 m²) festgesetzt, so dass die vorgebrachten Empfehlungen bereits berücksichtigt sind.

Ein Festsetzungserfordernis für den Bebauungsplan besteht somit nicht.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

2. HessenForst, Forstamt Nidda

Stellungnahme vom 05.01.2023

Zu o.g. Vorgang nehmen wir als Untere Forstbehörde beim Hessischen Forstamt Nidda gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: Aus meiner Sicht ergeben sich keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken. Auf folgendes möchte ich jedoch hinweisen:

1.

Das Pfaffenhütchen ist in allen Pflanzenteilen, besonders auch die roten Früchte, giftig. Wegen des geplanten Spielplatzes sollte es aus meiner Sicht zum Schutze der Kinder von der Pflanzliste gestrichen werden.

2.

Entsprechend der Planungsunterlagen gehe ich davon aus, dass die Zisterne als offenes Gewässer direkt an den vorhandenen Waldbestand angrenzt. Hierbei gebe ich zu bedenken, dass durch den Waldüberhang Laub und Äste in das Gewässer fallen und sukzessive zu einer Verschlammung am Boden führen. Außerdem muss, wiederum zum Schutz der Kinder, das Gewässer eingezäunt werden (Verkehrssicherungspflicht). Für den Fall einer offenen Bauweise rege ich an auf dem Planungsgelände einen Standort zu wählen, der nicht im unmittelbaren Einfluss des Waldrandes liegt sowie die Einzäunung der Zisterne.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In Festsetzung B.4.1 wird bereits darauf hingewiesen, dass im Bereich des Spielplatzes auf die Eignung der Gehölze für Kinder zu achten ist. Insofern wird die Auswahl der geeigneten Gehölze der Ausführungsplanung überlassen.

Eine Detailplanung für die Regewasserrückhalteanlage liegt noch nicht vor. Die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung beachtet.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

3. Telekom Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 16.12.2022

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

Im unteren Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe unten und Anlage). Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit noch nicht geplant. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Erschließungs- und Ausführungsplanung.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

4. Regionalverband

Stellungnahme vom 11.01.2023

Im Rahmen des o. g. Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Feuerwehrhauses in Ortsrandlage von Ober-Mockstadt geschaffen werden (u.a. als Gemeinbedarfsfläche). Die Darstellungen sollen auch im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ranstadt geändert werden.

Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB führt der Regionalverband die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur dazugehörigen „1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt im Bereich „Forsthohläcker“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain“ durch, die die planungsrechtliche Grundlage für den im Betreff genannten Bebauungsplan bildet (Entwicklungsgebot).

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben für Ihre eigene Umweltprüfung zur Verfügung. Die entsprechenden Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Datenblatt. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Abschichtung diese Ergebnisse bei einer Umweltprüfung auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren sind.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse der Strategischen Umweltprüfung werden im Rahmen der Umweltprüfung auf BPlan-Ebene berücksichtigt bzw. weiter vertieft.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

5. Kampfmittelräumdienst

Stellungnahme vom 17.01.2023

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.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

6. Naturschutzverbände

Stellungnahme vom 26.01.2023

Seite 1

Im Auftrage der nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich ergeben sich erhebliche Bedenken, weil wichtige Kriterien bei der Umweltuntersuchung nicht berücksichtigt wurden:

Auf den Seiten 19 und 20 des Umweltberichtes werden die Ergebnisse der Fledermaus Untersuchung beschrieben. Danach wurde eine 3- malige Detektorbegehung durchgeführt. Detaillierte Ergebnisse hierzu fehlen. Zur Beurteilung ist die Dauer der Begehung, Uhrzeit, verwendeter Fledermausdetektor, Anzahl der Aktivitäten der Arten usw. erforderlich. Angegeben wurden 3 Fledermausarten und eine nicht benannte Art in einer Baumhöhle. Zur Beurteilung der Fledermausfauna ist auch die Art von Bedeutung.

In Ober Mockstadt wurde in den Jahren 2021 und 2022 ein Forschungsvorhaben des Bundesumweltministerium durchgeführt. Ziel der Untersuchung war das Quartier des Grauen Langohr in der Kirche in Ober Mockstadt Das Graue Langohr ist in der Roten Liste in Deutschland als „vom Aussterben bedroht“ aufgeführt. Das Quartier ist das größte in Hessen und wird als Wochenstube und Winterquartier im ganzen Jahresverlauf von den Fledermäusen genutzt. Das Quartier des Grauen Langohres hat inzwischen bei den Fledermausexperten eine bundesweite Bedeutung.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Detaillierte Ergebnisse der Fledermausuntersuchung, sowie die Aufnahme der Kenntnisse über das Graue Langohr, werden im Rahmen der Entwurfsaufstellung ergänzt.

Bei der Erwähnung eines Fledermausnachweises in einer Baumhöhle handelt es sich um einen formalen Fehler, der aus dem Kontext heraus zu erkennen ist. Der Fehler wurde behoben. Es wurden keine Fledermäuse in den Baumhöhlen nachgewiesen.

Die Angaben zum Grauen Langohr werden zum Entwurf ergänzt. In einer Stellungnahme des (das erwähnte Forschungsvorhaben durchführende) Fachbüros (Institut für Tierökologie und Naturbildung GmbH in Gonterskirchen, Hr. M. Dietz), wird ersichtlich, dass es durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Art kommt. Erforderliche Minimierungs-/ Ausgleichsmaßnahmen werden im Entwurf festgesetzt.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

6. Naturschutzverbände

Stellungnahme vom 26.01.2023

Seite 2

Die Arbeiten wurden vom Institut für Tierökologie und Naturbildung in Gonterskirchen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind noch nicht veröffentlicht. Bei Vorträgen während dem Fledermausgottesdienst und einem Vortrag von Dr. Markus Dietz bei den Naturfreunden Ober Mockstadt wurden erste Zwischenergebnisse dargestellt. Zusammenfassend kann danach davon ausgegangen werden, dass im Umkreis des Quartieres in der Kirche die Streuobstwiesen für die Jagd der vom Aussterben bedrohten Art besonderer Bedeutung haben. Hierbei sind auch die vorhandenen Flugwege zu anderen Jagdgebieten der Fledermäuse wichtig und sollten deshalb nicht verbaut oder verändert werden. Eine erhebliche Störung erfolgt auch durch Lichtemissionen auf dem geplanten Parkplatz und dem Feuerwehrhaus. Graue Langohren und einige andere Fledermausarten sind besonders lichtempfindlich. Sie meiden Lichtemissionen und umfliegen diesen Bereich. Dadurch werden auch die vorhandenen Flugwege unterbrochen und erhebliche Störungen der örtlichen Population werden verursacht. Bei der vorhandenen Planung wird ein Flugweg des Grauen Langohres vollständig bebaut. Bei dem geplanten Vorhaben wird der vorhandene Puffer zwischen Dorf und Wald wesentlich verändert. Wir fordern eine Nachbesserung des Umweltberichtes, weil nach den Ergebnissen der Untersuchung vom Institut für Tierökologie und Naturbildung auch das geplante Gebiet von den Grauen Langohren genutzt wird.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Eine Beleuchtung des Parkplatzes ist nicht vorgesehen, so dass hier keine Beeinträchtigung hinsichtlich Lichtemissionen ausgehen. Im Bebauungsplan wird diesbezüglich eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluss von Beleuchtung auf dem Parkplatz aufgenommen. Somit bleibt der gesamte Bereich zwischen Feuerwehr und Waldrand unbeleuchtet.

Die Beleuchtung des neuen Feuerwehrgerätehauses wird auf das aus Sicherheitsgründen unbedingt erforderliche Mindestmaß begrenzt. Hierzu wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für die Außenbeleuchtung von Gebäuden sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warm- weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren. Großflächige Anstrahlungen von Gebäuden sowie Ausstrahlungen in die angrenzende freie Landschaft sind nicht zulässig. Der Betrieb der Leuchten ist mittels Zeitschaltungen (Schalter, Zeitschaltuhr, Bewegungsmelder) auf die notwendige Betriebsdauer zu begrenzen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

6. Naturschutzverbände

Stellungnahme vom 26.01.2023

Seite 3

Wir empfehlen die Wichtigkeit der vorhandenen Streuobstwiese zu berücksichtigen und den Bereich zwischen Feuerwehrhaus und Wald nicht zu verplanen, die vorhanden Obstbäume zu schützen (auch vor Verbiss durch Weidetiere) und vorhandene Lücken mit Obstbäumen zu bepflanzen um auch der Auszeichnung zur Streuobstkommune im Jahr 2022 gerecht zu werden.

U.E. ist der unter Nr. 1 der planerischen Abwägungen genannte Bereich „Am Anger“ der eher geeignete Standort für die Feuerwehr.

Berücksichtigt werden müssen die in den vorliegenden Unterlagen zum B-Plan Forsthohläcker angeführten Eingriffsminderungen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die vorhandenen Obstbäume werden weitgehend zur Erhaltung festgesetzt. Zum Ausgleich des Verlustes an Obstbäumen werden auf den übrigen Grünflächen weitere Obstbäume neu gepflanzt und auch auf einer externen Fläche eine neue Streuobstwiese angelegt.

Der Standort „Am Anger“ ist verkehrstechnisch nur mit hohem Aufwand realisierbar und auch aus sicherheitstechnischen Gründen nicht gut geeignet (Zufahrt würde einen Radweg kreuzen). Auch befinden sich in nur 250 m Entfernung Natura2000-Gebiete.

Die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

7. Florstadt

Stellungnahme vom 11.01.2023

Die Stadt Florstadt hat zu dem vorgelegten Entwurf weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

8. Amt für Bodenmanagement

Stellungnahme vom 10.01.2023

Zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

-- Keine Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme:

- Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
- Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

9. Polizeipräsidium Mittelhessen

Stellungnahme vom 22.12.2023

Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung (Ausführung) ist es empfehlenswert kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen.

Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Die Gestaltung des baulichen und infrastrukturellen Lebensumfeldes des Menschen kann erheblichen Einfluss auf dessen subjektives Sicherheitsempfinden und die tatsächliche Kriminalitätsslage vor Ort haben. Umfangreiche Informationen zur Städtebaulichen Kriminalprävention erhalten Sie unter folgendem Link:

www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/taedtebau.

Feuerwehrrhäuser verfügen in der Regel über keine besonderen sicherungstechnischen Schutzmaßnahmen gegen Einbrüche. Sie stellen daher für potenzielle Täter eine einfache Tatgelegenheit dar. Dabei sind nicht immer Wertgegenstände im Feuerwehrrhaus selbst gefragt. Täter verwenden beispielhaft Hydraulikspreizer als Einbruchswerkzeug.

Die Einbeziehung der polizeilichen Beratungsstelle zur Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten ist von Vorteil. Die Beratungen sind kostenlos, produktneutral und ohne gewerbliche Interessen.

Bei Fragen oder Anmerkungen können Sie sich gerne vertrauensvoll an mich wenden.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Hinweise betreffen die nachfolgende Hochbauplanung.

Für den Bebauungsplan ergibt sich hier kein Festsetzungserfordernis.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

10. Oberhessen Gas

Stellungnahme vom 23.12.2022

Wir nehmen Bezug auf Ihre Email vom 15.12.2022 und teilen Ihnen mit, dass die vorgenannte Baumaßnahme nicht in unserem Netzgebiet liegt. Eine Stellungnahme ist deshalb nicht möglich.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

11. Echzell

Stellungnahme vom 19.12.2022

Gegen die im Betreff genannte Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die Belange der Gemeinde Echzell werden nicht berührt.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

12. Reichelsheim

Stellungnahme vom 12.01.2023

Der Magistrat der Stadt Reichelsheim hat zu dem o.g. Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

13. Hessen Mobil

Stellungnahme vom 01.02.2023

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 Karben keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich die Bundesstraße 275 betreffend keine planrelevanten Einwende zum Bebauungsplan.

Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (B275) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

14. Wetteraukreis

Stellungnahme vom 01.02.2023

Seite 1

Nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Infektionsschutz und Hygiene

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

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen. Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit: Unter Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Umfang der Versorgung, insbesondere der Löschwasserversorgung, ausgeführt. Ergänzungen sind aus fachlicher Sicht nicht notwendig.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Abteilung Baudenkmalsschutz/Baudenkmalpflege hat keine Stellungnahme eingereicht.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

14. Wetteraukreis

Stellungnahme vom 01.02.2023

Seite 2

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Bei der Stellungnahme zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ranstadt wurde bereits dargelegt, dass gegen die Planung eines Feuerwehrhauses, eines Spielplatzes und eines Parkplatzes auf den Flurstücken 292/2 und 292/3 aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege so erhebliche Bedenken bestehen, dass sie an dieser Stelle abgelehnt werden.

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind ergänzend zur Stellungnahme auf der Ebene des Flächennutzungsplans folgende Argumente vorzubringen:

Unserer Auffassung nach wird die Streuobstwiese durch das Feuerwehrgerätehaus, den Spielplatz und den Parkplatz so um- und überplant, dass sie zerstört wird. Auf der Ebene der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB ist deshalb zumindest ein Hinweis zum erforderlichen funktionalen Ausgleich der Obstbäume zu erwarten. Dieser Hinweis fehlt in den Planunterlagen.

Die Eingriffserheblichkeit wird nicht fundiert hergeleitet: Die in Rede stehenden Flächen sind Teil eines größeren Streuobstkomplexes zwischen dem Ortsrand von Ober-Mockstadt und dem Wald oberhalb dieses Streuobstkomplexes. Dieser ist zwar durch mangelnde Pflege und illegale Nutzungen degeneriert, in seiner Grundstruktur aber noch vorhanden.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen bezüglich der Streuobstthematik werden im Entwurf ergänzt.

Im Zuge der vorliegenden Planung kommt es zu einem Verlust von 5 Obstbäumen. Obwohl nur wenige einzelne Obstbäume entfallen, wird die ganze, östlich der Böschungskante gelegene, Pferdeweide mit Obstbäumen als Streuobstfläche definiert. Der Entfall von Streuobstflächen durch das geplante Feuerwehrhaus, sowie den Parkplatz wird im Entwurfsstadium ausführlich dokumentiert und ein funktionaler Ausgleich, durch die Anlage neuer externer wie auch interner Streuobstflächen fundiert hergeleitet und festgesetzt.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

14. Wetteraukreis

Stellungnahme vom 01.02.2023

Seite 3

Für die Bewertung der Eingriffserheblichkeit ist außerdem der letzte rechtmäßige Zustand anzunehmen. Dafür können also nicht die wenn auch kleineren, aber dennoch illegalen baulichen Anlagen auf der Pferdeweide herangezogen werden, die sich jetzt auf der Fläche des geplanten Feuerwehrhauses befinden. Ohne sie wäre die Streuobstwiese an dieser Stelle sicher in einem besseren Zustand, der letzte legale Zustand erhöht also die Eingriffserheblichkeit an dieser Stelle. Und der Argumentation, dass auf der Fläche lediglich vier junge Obstbäume verbleiben würden, wenn die alten Bäume nicht mehr da wären, kann überhaupt nicht gefolgt werden.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes wird auf die Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen, i. e. es sind weitere qualifizierte Untersuchungen zum Grauen Langohr erforderlich. In der Stellungnahme der Vertreter/innen der anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis, eingereicht von Herrn Kurt Brauer, wird die Biologie und Bestandssituation des Grauen Langohrs ausführlich beschrieben. Dem ist nichts mehr hinzuzufügen.

Rechtsgrundlage: §§ 14, 15 (1), 30, 44 Bundesnaturschutzgesetz

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Redaktioneller Hinweis: Auf S. 5 des Umweltberichtes steht im Abschnitt „Landschaftsplan“ in der drittletzten Zeile „Stadt Nidda“. Es soll sicher „Gemeinde Ranstadt“ heißen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Dem Hinweis wird entsprochen. Die Fläche wird zwar im Rahmen der Bestandskarte in ihrer Realnutzung dargestellt, doch bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsthematik als Streuobstfläche in Gänze angesprochen.

Bezüglich des Grauen Langohrs und der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Art, erfolgte eine Stellungnahme des „Instituts für Tierökologie und Naturbildung GmbH“ (M. Dietz). Das Institut ist mit der Betreuung des Grauen Langohrprojektes in Ober-Mockstadt beauftragt.

Das Fazit und die dort erwähnten Vermeidungs-/ Minimierungs-/ Ausgleichsmaßnahmen der Stellungnahme werden annähernd voll umfänglich in die Entwurfsplanung aufgenommen.

Der Fehler im Umweltbericht auf Seite 5 wird korrigiert.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

14. Wetteraukreis

Stellungnahme vom 01.02.2023

Seite 4

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Gegen die im Vorentwurfsstadium vorliegende Planung bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Im weiteren Planungsprozess ist Folgendes zu beachten:

Entwässerung

Die Angaben zur Entwässerung sind im derzeitigen Planungsstand noch ziemlich unkonkret. Die Planungen sind in Abstimmung mit unserer Behörde, insbesondere hinsichtlich der Vorgabe, dass aus dem Gebiet keine Abflussverschärfungen verursacht werden dürfen zu konkretisieren. In diesem Zusammenhang ist auch die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für "Regenwasserbewirtschaftung" zu erläutern.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung

Es liegen Einwendungen vor. Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Die Begründung wird um Angaben zur Entwässerung ergänzt.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

14. Wetteraukreis

Stellungnahme vom 01.02.2023

Seite 5

Fachliche Stellungnahme:





1. Im Plan ist ein Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. In der Legende fehlt die Erklärung für das Planzeichen 4.1.

2. Weiterhin sind verschiedene öffentliche Grünflächen festgesetzt mit den Zweckbestimmungen "Naturwiese und "Spielplatz". Es fehlt in der Legende die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "V".

3. Bzgl. der öffentlichen Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parkplatz weisen wir darauf hin, dass auf dieser Fläche nur "freies" Parken zulässig ist. Es können dort keine notwendigen Parkplätze nachgewiesen werden.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. In der Planzeichenlegende ist unter Punkt 3.1 die Fläche für Gemeinbedarf erläutert:

- | | |
|--|---|
| 1.1 Höhe baulicher Anlagen: Oberkante Gebäude
(§ 18 BauNVO) | OK in m üNN |
| 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) | |
| 2.1 Baugrenze |  |
| 3. Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) | |
| 3.1 Feuerwehr |  |
| 4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | |
| 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche |  |
| 4.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Parkplatz |  |

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichenlegende ergänzt (V=Zweckbestimmung Verkehrsgrün).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die notwendigen Parkplätze für das Feuerwehrgerätehaus werden auf der Fläche für Gemeinbedarf nachgewiesen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

14. Wetteraukreis

Stellungnahme vom 01.02.2023

Seite 6

4. Die Auflistung der planungsrechtlichen Festsetzungen ist wie folgt zu gliedern:

Punkt 1. Maß der baulichen Nutzung

Punkt 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Flächen für Stellplätze

2.3 Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Feuerwehr"

2.3 öffentliche Grünflächen.

5. Wir gehen davon aus, dass die Standortanalyse für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Ranstadt/Ober-Mockstadt mit einer nachvollziehbaren Bewertung der Standorte zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht wird.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Keine Einwendungen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Der Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Die Auflistung der textlichen Festsetzungen im Textteil folgt genau der Nummerierung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Eine Fläche für Gemeinbedarf oder Grünflächen sind keine Arten der baulichen Nutzung gemäß BauNVO.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die durchgeführte Alternativenprüfung sowie der Beschluss der Gemeindevertretung zur Standortwahl werden dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

15. Regierungspräsidium Darmstadt

Stellungnahme vom 03.02.2023

Seite 1

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Die vorgesehene Planung umfasst eine Fläche von ca. 1 ha, wovon nur 0,28 ha für den Feuerwehrneubau und den Parkplatz überbaut werden sollen. Die übrigen Flächen sollen als Spielplatz, Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Fläche ist gemäß § 13 HAGBNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop (Streuobstwiese) einzustufen. Unter Berücksichtigung des letzten rechtmäßigen Zustandes, dürfe dies auch die als Reitplatz genutzte Fläche beinhalten. Auch wenn die Fläche nicht sonderliche artenreich ist, so ist der Biotoptyp der sich vor Ort gezeigt hat eher im extensiveren Bereich anzusiedeln. Bei der artenschutzfachlichen Bewertung sind auch die Randstörungen, die von dem geplanten Vorhaben ausgehen und auf die angrenzende Streuobstwiese wirken, zu berücksichtigen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen bezüglich der Streuobstthematik werden im Entwurf ergänzt. Im Zuge der vorliegenden Planung kommt es zu einem Verlust von 5 Obstbäumen. Obwohl nur wenige einzelne Obstbäume entfallen, wird die ganze, östlich der Böschungskante gelegene Pferdeweide mit Obstbäumen als Streuobstfläche definiert. Der Entfall von Streuobstflächen durch das geplante Feuerwehrhaus, sowie den Parkplatz, wird im Entwurfsstadium ausführlich dokumentiert und ein funktionaler Ausgleich, durch die Anlage neuer externer wie auch interner Streuobstflächen fundiert hergeleitet und festgesetzt. Dabei erfahren auch die ggf. auftretenden Randstörungen eine Erwähnung.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

15. Regierungspräsidium Darmstadt

Stellungnahme vom 03.02.2023

Seite 2

Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Frankfurt zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Es bestehen wasserrechtlich keine Bedenken, da alle fachlichen Belange im Bebauungsplan ausreichend gewürdigt wurden.

Aus der Sicht des Dezernates Oberflächengewässer bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinde Ranstadt liegen keine Informationen oder Hinweise auf mögliche Altlasten im Gebiet vor. Diese sind auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes auch nicht zu erwarten.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

15. Regierungspräsidium Darmstadt

Stellungnahme vom 03.02.2023

Seite 3

Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ich weise darauf hin, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Gemeinde Ranstadt ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich. Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Sie als Gemeinde verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben Sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus> zur Verfügung.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil vorhanden.

Eine Überprüfung der Altlasten wurde zuletzt 2017 vorgenommen, eine Aktualisierung wird derzeit vorgenommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

15. Regierungspräsidium Darmstadt

Stellungnahme vom 03.02.2023

Seite 4

Nur so kann eine ausreichende Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Sofern Ihnen aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.a.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, sind diese in der Abwägung zu berücksichtigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

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

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

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

15. Regierungspräsidium Darmstadt

Stellungnahme vom 03.02.2023

Seite 5

Allgemein:

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

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In den Textteil des Bebauungsplans wird ein entsprechender Hinweis auf frühere bergbauliche Tätigkeiten im Gebiet aufgenommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

15. Regierungspräsidium Darmstadt

Stellungnahme vom 03.02.2023

Seite 6

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird im östlichen Teil von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, in der Anfang des 20. Jh. geringfügige Aufschlussarbeiten, u.a. in 8 Schächten, stattgefunden haben. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten gehen aus den hiesigen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen empfehle ich daher, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

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.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der Kampfmittelräumdienst wurde separat beteiligt.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

16. Ortenberg

Stellungnahme vom 03.02.2023

Zu dem ausgelegten Bebauungsplan senden wir Ihnen die Stellungnahme der Stadt Ortenberg.

Die Belange der Stadt Ortenberg sind nicht betroffen. Insofern werden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen.

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt, Bebauungsplan „Forsthohläcker“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 (1) BauGB vom 04.01 bis 03.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen

17. Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 03.02.2023

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

Abwägung / Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Abteilung Baudenkmalschutz/Baudenkmalpflege hat keine Stellungnahme abgegeben.