

Auskunft erteilt Herr Sperting  
 83-4100  
 Tel.-Durchwahl christian.sperling@wetteraukreis.de  
 E-Mail 06031 83-914100  
 Fax / PC-Fax 107 b  
 Zimmer-Nr. Homburger Str. 17  
 Anschrift 60174-18-TÖB-  
 Aktenzeichen  
 Kasernenzeichen  
 Datum 30.07.2018

Planungsbüro Vollhardt  
 Am Vogelherd 51  
 35043 Marburg

**Az.:** 60174-18-TÖB-  
**(Aktenzeichen bitte immer angeben)**  
**Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) Gewerbegebiet „Unter dem Ranstädter Weg“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in der Gemarkung Ober-Mockstadt -**  
 Gemarkung: Ober-Mockstadt  
 Flur: 2  
 Flurstück: 26/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**

**Ansprechpartner/in: Frau Julia Harz**

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen unter Anhörung des Regionalen Verkehrsdienstes Wetterau aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken.

**FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene**

**Ansprechpartner/in: Herr Markus Goltz**

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes folgende Bedenken:  
 Die Hinweise auf die Heilquellenschutzgebiete sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.  
 Die Zufahrtswege zum Plangebiet sind so zu gestalten, dass es zu keiner Gefährdung spielender Kinder im Bereich der Wohnstraßen kommt und die Immissionen durch Verkehrslärm minimiert werden.  
 Die AVV Baulärm ist vollumfänglich einzuhalten.

**FD 4.1 Archäologische Denkmalpflege**

**Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Gegen den vorgesehene Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

<b>BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT</b> <b>Bebauungsplan „Unter dem Ranstädter Weg“ mit paralleler Änderung des FNP in der Gemarkung Ober –Mockstadt</b>			
Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 25.06.-03.08.2018.			
<b>STELLUNGNAHME: Wetteraukreis –Struktur und Umweltförderung-</b>		Vom 30.07.2018 Seite 1	
<b>Abwägungsbeschluss des/der</b>	<b>GV</b>	<b>BA</b>	<b>GVert.</b>
<b>Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten:</b> Keine Bedenken			
<b>Gesundheit- und Gefahrenabwehr/ Kommunalhygiene :</b> Den Hinweisen wird Folge geleistet.			
<b>Archäologische Denkmalpflege:</b> Keine Bedenken			

### FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

#### Möglichkeiten der Überwindung:

#### Löschwasserversorgung

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

1600 l/min.

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

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

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

#### Hydranten:

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

#### Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

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

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

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

#### Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

STELLUNGNAHME: Wetteraukreis - Struktur und Umweltförderung - Seite 2	Vom 30.07.2018
Abwägungsbeschluss des/der	GV BA GVert.
<b>Brandschutz:</b> Die Hinweise werden soweit erforderlich in die Begründung aufgenommen und Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.	

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**  
**Anspruchspartner/in: Frau Eva Langenberg**

Einwendungen:

Aenderung des Flächennutzungsplans

In diesem Abschnitt der eingereichten Unterlagen ist von einem ca. 4-ha großen Gebiet die Rede, das für die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes benötigt wird (Abschnitt 1.2 auf S. 1)

In der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich auf S. 4 im Abschnitt 2.1 Städtebauliche Zahlenwerte eine Summe von 5,45 ha geplanter Nutzflächen.

Damit wäre die raumbedeutsame Grenze von 5 ha überschritten und ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen 2010 erforderlich.

Die UNB des Wetteraukreises weist ausdrücklich auf diese bedeutsame Diskrepanz bei der Flächengröße hin, die Entscheidung über ein Abweichungsverfahren trifft die Abteilung Regionalplanung beim Regierungspräsidium Darmstadt.

**Abschnitt „Begründung zum Bebauungsplan**

Auf der Mitte der Seite 7 wird ein wasserführender offener Graben beschrieben, der bereits eingegrünt ist. Von diesem hat die neue Bebauung einen Abstand von 5 m einzuhalten, um mögliche Beeinträchtigungen des Grabens so gering wie möglich zu halten.

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag

Die in den Abschnitten 3.1.3 und 3.2.3 beschriebenen geeigneten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen und nicht nur als Hinweise, damit sie auch realisiert werden.

**Abschnitt 4.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich**

Bei der Eingrünung des Gebietes mit Laubbäumen an der B 275 ist zu klären, ob die Laubbäume auf der Straßenparzelle gepflanzt werden sollen, die Flächen also in öffentlichem Besitz (HessenMobil) sind.

Genauso ist bei der Eingrünung des Gebietes zur „Hassia- Höhe“ hin zu klären, ob die entsprechenden Flächen zur Straßenparzelle der „Hassia – Höhe“ gehören, also in in öffentlichem Besitz (Gemeinde Ranstadt) sind.

Hintergrund dieses Klärungsbedarfs ist das Urteil 4 C 2424/15.N des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 19.10.2017:

Die bislang gängige Praxis, dass die Gemeinden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf nicht öffentlichen Flächen (z. B. Privatgärten zur Ortsrandengrünung) festsetzen, ist nur rechtmäßig, wenn die Maßnahmen schon zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dinglich gesichert sind (Eintrag im Grundbuch). Die Sicherung - also der Grundbucheintrag - muss zum Zeitpunkt der Beschlussfassung den Gemeindevertretern/ Stadtverordneten zusammen mit den anderen Abwägungsunterlagen vorliegen.

Gleiches gilt für die Sicherung durch städtebauliche Verträge, die in der Praxis zur Sicherung der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeschlossen werden: Auch hier müssen im Vertrag alle Einzelheiten (z.B. Schnittzeitpunkte für Obstbäume, Mahd-Termine, Anzahl der Mahden usw.) festgelegt sein und der Vertrag muss zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegen. Die bisherige Praxis, solche Verträge „irgendwann“ nach der Beschlussfassung oder sogar erst nach der schon statufundenen Bebauung abzuschließen, kann zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen, wenn eine Normenkontrollklage angestrengt wird.

**Fachliche Stellungnahme**

Sonstige fachliche Informationen:

Abschnitt „Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt“

**Pkt.1**

Naturschutz und Landschaftspflege:

Zu Pkt. 1:

Die Bedenken des RP können wie folgt beachtet werden:

Der Geltungsbereich des BPL-Vorentwurfs umfasst eine Fläche von insgesamt 5,45 ha.

Zwischenzeitlich wurde sowohl mit dem RP Darmstadt als auch mit den Fachdiensten (FD) des Wetteraukreises abgestimmt das Plangebiet zu reduzieren, um ein zeitaufwendiges Abweichungsverfahren vom Reg.-Plan Südhessen zu vermeiden. Dbzgl. fand am 20.09.2018 ein Scoping-Termin mit den FD -UNB, UWB und Landwirtschaft- statt.

Der für das Offenlegungsverfahren vorgesehene Geltungsbereich des BPL-Entwurfs umfasst nunmehr eine Fläche von rd. 4,6 ha.

Das Nutzungskonzept (MI und GE-Flächen) wurde einhergehend mit dem verkehrlichen Erschließungssystem, auf den Flächenbedarf der Interessenten abgestimmt. Zudem wurde ein Eingrünungstreifen um das Plangebiet festgelegt.

Insofern ist den Belangen des FD Rechnung getragen.

Zu Pkt. 2:

Die vertraglichen Vereinbarungen werden, entsprechend der Rechtsauslegung, mit der UNB abgestimmt.

Zu Pkt. 3:

Die Hinweise werden im Zuge des weiteren Planverfahrens beachtet.

**Pkt.2**

**Pkt.3**

STELLUNGNAHME: Wetteraukreis – Struktur und Umweltförderung- Seite 3

Abwägungsbeschluss des/der

GV

BA

GVert.

Vom 30.07.2018

STELLUNGNAHME: Wetteraukreis –Struktur und Umweltförderung- Seite 4		Vom 30.07.2018	
Abwägungsbeschluss des/der	GV	BA	GVert.
<p><u>Wasser und Bodenschutz:</u>  Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen zur Abwasserbeseitigung, wird im Rahmen der Erschließungsplanung nachgekommen. Das gesamte angrenzende Siedlungsgebiet ist im Trennsystem entwässert. Für das Plangebiet ist ebenfalls ein Trennsystem vorgesehen.</p> <p><u>Landwirtschaft:</u>  Der Anregung den Alternativstandort „C“ weiter zu verfolgen kann vor allem aus erschließungs-technischen Gründen nicht entsprochen werden. Die Bedenken des FD konnten innerhalb des Scoping-Termins vom 20.09.2018 weitestgehend entkräftet werden.</p>			

Abschnitt 1.9 Sonstige Anpflanzungen  
Hinweise zu 1.9.2 Pflanzenauswahlhilfe  
Besonders die Robuche und die Stieleiche können beachtliche Kronenausmaße erreichen und es empfiehlt sich vorab zu prüfen, ob dafür in Kombination mit anderen Bäumen bei innerstädtischen Stellplätzen überhaupt genug Platz ist.

Die Echte Brombeere wird aus Naturschutzsicht begrüßt, kann aber bei mangelnder Pflege im ungünstigsten Fall ganze Heckenstrukturen durchziehen, ist also pflegeaufwändig.

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**  
**Ansprechpartner/in: Herr Martin Eismann**  
Es bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

**Fachliche Stellungnahme**  
Beabsichtigte eigene Planungen:  
Gegen die Aufstellung des B-Plans bestehen aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes keine Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Flächen in der Schutzzone IV der Heilquellen des Staatsbades Bad Salzhausen liegen. Die Ge- und Verbote der Zone IV qualitativ der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem zu erfolgen. Hinsichtlich der Einleitung / Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Änderung der bestehenden Einleiterlaubnis unter Vorlage entsprechender Planunterlagen zu beantragen.

**FD 4.2 Landwirtschaft**  
**Ansprechpartner/in: Frau Silvia Bickel**  
Einwendungen:  
erhebliche Bedenken

Rechtsgrundlage:  
RPS 2010, rechtsgültiger FNP  
Möglichkeit der Überwindung:  
Entwicklung des Alternativstandortes C

**Fachliche Stellungnahme:**  
Bedenken  
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir Bedenken zu der o.g. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter dem Ranstädter Weg".  
Es handelt sich nach dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan um eine "Fläche für die Landwirtschaft" und nach dem Regionalplan 2010 um ein "Vorranggebiet für Landwirtschaft". Betroffen ist ein sehr guter Ackerschlag mit einer AZ von durchschnittlich 70. Zudem wird der vorhandene Ackerschlag von 6,7 ha durch die geplante Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebiet zerschnitten. Aus landwirtschaftlicher Sicht wäre der Alternativstandort C (vorhandenes Grünland) zu bevorzugen.

Sonstige fachliche Informationen:  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Begründung zum B.-Plan, S. 4) ist 5,45 ha groß und liegt somit raumbedeutsam über 5 ha. Damit wäre u. E. ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan 2010 notwendig.

**FD 4.5 Bauordnung**  
**Ansprechpartner/in:** Frau Birgit Wirtz  
 Es liegen Einwendungen vor.  
**Rechtsgrundlage:** BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

**Fachliche Stellungnahme:**

1. Bei der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Punkt 2.1 angegeben, dass es sich bei dem Bebauungsplangebiet um 5,45 ha handelt. Bei den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung ist angegeben, dass es sich um ca. 4 ha handelt. Wir bitten um Klärung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich ab 5 ha um ein regionalplanerische bedeutsames Vorhaben handelt, dass ggf. eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan bedarf. Wir bitten um Klärung.
2. Im Plan ist zwar an einigen Stellen eine Vermaßung angegeben, an anderen Stellen ist nur eine Zahl dargestellt ohne Hinweis auf die Flächen, auf die sich die Zahlen beziehen. Dies ist zu korrigieren.
3. Unter den planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 1.1 zur Art der baulichen Nutzung ist als Rechtsgrundlage für den Ausschluss von Nutzung jeweils auch § 31 Abs. 1 BauGB aufgeführt (1.1.1 und 1.1.2). Wir bitten, diesen Paragraph zu streichen, da sich § 31 BauGB nur auf Ausnahmen/Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans bezieht, nicht aber auf grundsätzliche Veränderungen des Nutzungskatalogs. Hier ist § 1 BauNVO alleinige Rechtsgrundlage.
4. Festsetzungen im Bebauungsplan sind beschränkt auf den in § 9 BauGB aufgeführten Katalog. Für die in § 1.8.3 aufgeführten Regelungen lassen sich u.E. in diesem Katalog keine Grundlage finden.
5. Wir machen darauf aufmerksam, dass ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO von einer gleichwertigen Mischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gekennzeichnet ist. Dies ist bei den späteren Bauwünschen auch so umzusetzen - selbst wenn es sich um genehmigungsfreie Vorhaben handelt.

**FS 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartner/in:** Herr Uwe Meyer  
 Keine Einwendungen.

**FB5, LÜ3 Besondere Schulträgeraufgaben**

**Ansprechpartner/in:** Herr Wolf Kunold

Da die Belange des Wetteraukreises als Schulträger von diesem Bauvorhaben nur unwesentlich berührt werden, machen wir keine Anregungen bzw. Bedenken geltend.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

*Christian Sperling*

Christian Sperling

STELLUNGNAHME: Wetteraukreis –Struktur und Umweltförderung- Seite 5		Vom 30.07.2018	
Abwägungsbeschluss des/der	GV	BA	GVert.
<p><u>Bauordnung:</u>          Keine grundsätzlichen Einwände.          Den Hinweisen der fachlichen Stellungnahme wird nachgekommen.</p> <p><u>Denkmalschutz:</u>          Keine Einwände.</p> <p><u>Besondere Schulträgeraufgaben:</u>          Keine Einwände.</p>			

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Ranstadt  
Hauptstraße 15  
63691 Ranstadt

Unser Zeichen: **Az. III31.2-61d 02/01-48**  
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Dückel-Uebbers  
Zimmernummer: 3.15  
Telefon: 06151/128924  
FAX: 06151/128914  
E-Mail: [m.dueckel-uebbers@rpd.hessen.de](mailto:m.dueckel-uebbers@rpd.hessen.de)  
Datum: 30. Juli 2018



**Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt  
Bebauungsplanentwurf Gewerbegebiet „Unter dem Ranstädter Weg“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Ober-Mockstadt  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Schreiben des Planungsbüros Vollhardt vom 25. Juni 2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Das Vorhaben sieht die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes mit einem Geltungsbereich von etwa 5,45 ha Fläche vor. Im Regionalplan Südhessen ist der Bereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und als „Vorbereitsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

Die Beanspruchung des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ durch das Vorhaben entspricht nicht dem Ziel Z10.1-10: „Im Vorranggebiet für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen“. Das Vorhaben stellt daher in der vorgelegten Form eine Zielabweichung gemäß ROG § 6 dar.

Die Beanspruchung des „Vorbereitsgebietes für besondere Klimafunktionen“ entspricht nicht dem Grundsatz G4.6-3 – wonach diese Gebiete „von Bebauung ...freigehalten“ werden sollen.

**BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT**

**Bebauungsplan „Unter dem Ranstädter Weg“ mit paralleler Änderung des FNP in der Gemarkung Ober –Mockstadt**

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 25.06.-03.08.2018.

STELLUNGNAHME: Reg.-Präsid. Darmstadt Seite 1 Vom 30.07.2018

Abwägungsbeschluss des/der	GV	BA	GVert.
----------------------------	----	----	--------

Regionalplanung:

Die Bedenken des RP können wie folgt beachtet werden:

Der Geltungsbereich des BPL-Vorentwurfs umfasst eine Fläche von insgesamt 5,45 ha.

Zwischenzeitlich wurde sowohl mit dem RP Darmstadt als auch mit den Fachdiensten (FD) des Wetteraukreises abgestimmt das Plangebiet zu reduzieren, um ein zeitaufwendiges Abweichungsverfahren vom Reg.-Plan Südhessen zu vermeiden. Dbzgl. fand am 20.09.2018 ein Scoping-Termin mit den FD -UNB, UWB und Landwirtschaft statt.

Der für das Offenlegungsverfahren vorgesehene Geltungsbereich des BPL-Entwurfs umfasst nunmehr eine Fläche von rd. 4,6 ha.

Das Nutzungskonzept (MI und GE-Flächen) wurde einhergehend mit dem verkehrlichen Erschließungssystem, auf den Flächenbedarf der Interessenten abgestimmt. Zudem wurde ein Eingrünungstreifen um das Plangebiet festgelegt. Insofern ist den Belangen der Raumordnung Rechnung getragen.

Im Süden des geplanten Bereichs ist eine „Fernwasserleitung / Bestand“ dargestellt und entsprechend zu berücksichtigen.

Unter Punkt 1.1 auf Seite 1 der Begründung wird als Anlass für die Planung angegeben, dass die Flächen überwiegend der Deckung des Eigenbedarfs dienen sollen. Die pauschale Aussage, dass der Gemeinde entsprechende Anfragen von ortsansässigen Betrieben vorliegen reicht nicht aus, um abschätzen zu können, in welchem Umfang einem dringenden Bedarf stattgegeben werden könnte.

Die auf Seite 3 der Unterlagen formulierte Aussage, die Planung „als nicht raumbedeutsam einzustufen, da die Größe unterhalb von 5 ha liegt“ kann nicht nachvollzogen werden. Gemäß RPS 2010, G10.1-11 ist eine Inanspruchnahme lediglich in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ in „geringem Umfang“ möglich.

Die vorliegenden Unterlagen enthalten keinerlei Auseinandersetzung mit den Belangen Landwirtschaft bzw. Klima. Ebenso sind der „Alternativenprüfung“ auf Seite 2 der Unterlagen weder grundlegende Informationen - wie z.B. Flächengröße und Abgrenzung der einzelnen Areale - noch eine begründete Abwägung zu entnehmen.

Gegen die Planung bestehen daher grundsätzliche Bedenken.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** bestehen Bedenken gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unter dem Ranstädter Weg" in der Gemeinde Ranstadt.

Es handelt sich nach dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan um eine "Fläche für die Landwirtschaft" und nach dem Regionalplan 2010 um ein "Vorranggebiet für Landwirtschaft". Betroffen ist davon ein sehr guter Ackerschlag mit einer AZ (Ackerzahl) von durchschnittlich 70. Zudem wird der vorhandene Ackerschlag von 6,7 ha durch die geplante Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebiet zerschnitten. Es bleibt eine kleine unwirtschaftliche Restfläche übrig. Aus landwirtschaftlicher Sicht wäre der Alternativstandort C (vorhandenes Grünland) zu bevorzugen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Begründung zum B.-Plan, S. 4) beträgt insgesamt 5,45 ha und ist damit raumbedeutsam mit einer Größe über 5 ha. Damit wäre m. E. zu prüfen, ob ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan 2010 notwendig ist.

Es wird begrüßt, dass keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist und auf das bestehende Ökokonto der Gemeinde Ranstadt zurückgegriffen werden soll.

STELLUNGNAHME: Reg.-Präsid. Darmstadt Seite 2 Vom 30.07.2018			
Abwägungsbeschluss des/der	GV	BA	GVert.
<p>Die Fernwasserleitung liegt nach Angabe der zuständigen OVAG im angrenzenden Wirtschaftsweg und damit außerhalb des Geltungsbereiches. Ein entsprechender Hinweis auf den Verlauf der Leitung wird jedoch in die Planung aufgenommen.</p> <p>Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen von Interessenten für rd. 5 ha vor. Eine entsprechende Liste wird von der Gemeinde geführt. Insofern handelt es sich nicht um pauschale Aussagen.</p> <p>Zur Alternativen Prüfung können weitere Angaben in die Planung eingearbeitet werden.</p> <p><u>Landwirtschaft:</u> Der Anregung den Alternativstandort „C“ weiter zu verfolgen kann aus naturschutzrechtlichen und vor allem erschließungstechnischen Gründen nicht entprochen werden.</p>			

Aus Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung / dem Bebauungsplanentwurf keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete berührt werden.

Die im Umweltbericht enthaltene Prognose in Bezug auf die Verträglichkeit mit dem in > 500 m Entfernung gelegenen Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“ und > 600 m Entfernung gelegenen FFH-Gebiet 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“ ist plausibel, wonach erhebliche Beeinträchtigungen der Gebiete durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Eine abschließende Stellungnahme zu den Belangen des besonderen Artenschutzes bleibt der Vorlage des artenschutzrechtlichen Planungsbeitrags bzw. der vollständigen faunistischen Untersuchungsergebnisse (Feldhamster) vorbehalten.

Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. zu Details der Eingriffsfolgenbewältigung, verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Wetteraukreis.

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

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks von 1929, in der Quantitativen Schutzzone D sowie in der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (StAnz. 45/92 S 2836 von 9.11.92). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Im vorliegenden Bebauungsplan „Unter dem Ranstädter Weg“ sind die zu berücksichtigenden konkreten wasserwirtschaftlichen Belange noch nicht dargestellt. Weitergehende Aussagen können deshalb nicht erfolgen. Anhand der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ müssen Aussagen zur Wasserwirtschaft und zum Grundwasserschutz getroffen werden. U.a. ist auf folgende Punkte einzugehen:

1. Die Stadt hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen und Lieferverträge gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.  
Ein entsprechender Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufzuführen.

STELLUNGNAHME: Reg.-Präsid. Darmstadt Seite 3 Vom 30.07.2018	
Abwägungsbeschluss des/der	GV BA GVert.
<p><u>Naturschutz:</u> Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung:</u> Die Hinweise werden im weiteren Verfahrensverlauf behandelt.</p>	



2. Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser). Die Regenwasserbewirtschaftung ist in diesem Zusammenhang auch auf Regenwasseremutzungsanlagen zu prüfen.

3. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die versiegelte Fläche sollte demnach so gering wie möglich ausfallen. Dies ist in der Bauleitplanung darzustellen. Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beschreiben.

#### **Oberflächengewässer**

Gegen die vorgesehene Planung bestehen keine Bedenken.

#### **Abwasser, Gewässergüte**

Die Zuständigkeit liegt beim Landrat des Wetteraukreises.

#### **Bodenschutz West**

Die Belange des vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt.

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

Es bestehen keine Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärm) gegen den B-Plan, die FNP-Änderung und die vorgesehene Nutzungsaufteilung.

#### **Allgemein:**

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
Martina Dickel-Uebbers

STELLUNGNAHME: Reg.-Präsid. Darmstadt Seite 4		Vom 30.07.2018	
Abwägungsbeschluss des/der	GV	BA	GVert.
<p><u>Weitere Dezernate:</u> Keine Einwände</p>			

Planungsbüro Vollhardt  
 Am Vogelherd 51  
 35043 Marburg

Absender dieses Schreibens:

Adam Strecker  
 Sudetenstraße 22  
 63691 Ranstadt  
 SDW - Nidda

Ranstadt, den  
 31.07.2018

Per E-Mail: vollhardt@vollhardt-plan.de

**Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt,  
 Hier: Aufstellung des B-Planes Gewerbegebiet „Unter dem Ranstädter Weg“ mit  
 paralleler Änderung des FN-Planes in der Gemarkung Ober-Mockstadt**

Sehr geehrter Herr Vollhardt,

im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis, den Naturfreunde Ober Mockstadt e.V. und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehmen wir Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Wir bitten folgende Anregungen und Vorschläge bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Dauerhafte, wechselnde Anlage von Lerchenfenstern auf Äckern in der näheren Umgebung, wenn zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Plangebiet der Lebensraum von z.B. „Ackervögeln“ ab März bearbeitet werden soll.
- Der bestehende Blühstreifen auf der Fläche Nr. 6.1 entlang der Hassia-Höhe soll auf der gesamten Länge und in voller Breite (vom geteerten Wirtschaftsweg bis zum Radweg an der Bundesstraße) dauerhaft erhalten und entsprechend vertraglich gesichert werden. Die Flächen sind als Blühflächen mit entsprechendem Regiosaatgut zu erhalten.
- der bestehende Heckenstreifen entlang der Zufahrtsstraße soll dauerhaft erhalten und vertraglich gesichert werden
- Zur Verminderung der Lichtemissionen sollten die Außenbeleuchtung des Areal bzw. der Gebäudefassaden usw. ohne Weißlicht und ohne Abstrahlung zur freien Landschaft und nach oben vorgeschrieben werden.
- Es wird angeregt, dass das gesamte Gewerbegebiet mit Blüh- bzw. Heckenpflanzungen eingefasst wird, um eine Biotopvernetzung anzustreben. Eine Heckenpflanzung ist einer Baumreihe entlang der Bundesstraße aus ökologischen Gesichtspunkten vorzuziehen.
- Es wird angeregt, dass bei den Baumaßnahmen Nisthilfen für Mauersegler, Haussperlinge und andere Höhlenbrüter, Mehlschwalben, Fledermäuse und Turmfalken zum Erhalt und für die Entwicklung der Tierwelt angebracht werden.
- Es wird angeregt, dass bei den Baumaßnahmen Dach- und Fassadenbegrünung genutzt werden und die unversiegelten Flächen mit ökologisch wertvollen und heimischen Sträuchern bepflanzt werden

<b>BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE RANSTADT</b>			
<b>Bebauungsplan „Unter dem Ranstädter Weg“ mit paralleler Änderung des FNP in der Gemarkung Ober – Mockstadt</b>			
Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 25.06.-03.08.2018.			
STELLUNGNAHME: HGON Wetteraukreis	Vom 31.07.2018		
Abwägungsbeschluss des/der	GV	BA	GVert.
Die Anregungen werden vor der anstehenden Offenlegung geprüft und falls umsetzbar in die Festsetzungen aufgenommen. Darüber hinaus pflegt die Gemeinde eine enge Abstimmung mit den Naturfreunden Ober-Mockstadt, die aktiv in die grünordnerischen Gestaltungsfragen eingebunden werden.			