

Bauleitplanung Stadt Wächtersbach

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Brauerei-Areal und Forsthaus / Untermühle“

Umweltrelevante Stellungnahmen

(aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

19. JUNI 2024

AV Bracht • Poststr. 29 • 63607 Wächtersbach

PlanES
Alte Brauereihöfe-Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

GZ: M/Sch
Datum: 17.06.2024

**Bauleitplanung der Stadt Wächtersbach
Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Brauerei-Areal und Forsthaus
Untermühle“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 11.06.2024

Sehr geehrter Frau Schade,

Ihre o.g. Anfrage haben wir zur Kenntnis genommen. Nachfolgend nehmen wir dazu Stellung:

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen beinhalten keine Aussagen zum anfallenden Abwasser und der beabsichtigten Entsorgung. Von daher können wir nur allgemeine Aussagen hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung und Nutzung des Areals geben.

In dem vorgenannten Bereich befinden sich keine Mischwasserkanäle des Abwasserverbandes Bracht, an denen direkt angeschlossen werden kann. Das anfallende Abwasser wird über den Ortskanal der Stadt Wächtersbach zum Verbandsammler in der Main-Kinzig-Straße transportiert und von dort aus zur Kläranlage Wächtersbach geleitet. Aufgrund der bereits bekannten hydraulischen Probleme im Zulauf-Sammler sind reine Mischwasserhausanschlüsse unbedingt zu vermeiden. Lediglich die Abnahme von Schmutzwasser kann sichergestellt werden.

Für das Niederschlagswasser ist eine Verwertung auf dem Grundstück oder eine Versickerung vorzusehen. Eventuell betreibt die Stadt Wächtersbach ein Trennsystem in diesem Bereich, das für die Ableitung des Niederschlagswassers geeignet ist.

Bei Berücksichtigung des Schmutzwasseranfalls ist mit einem geringfügigen Anstieg der Abwassermenge aus der Ortslage zu rechnen. Zur Aufnahme der zusätzlichen Menge sind ausreichende Kapazitäten beim Verband vorhanden.



Verbandsmitglieder
Birstein • Brachtall • Wächtersbach

ABWASSERVERBAND BRACHT KÖR

■ Geschäftsführer: Bernd Mai
Verbandsvorsteher: Andreas Weiher
Steuer-Nr. 019 226 00170

■ Geschäftsstelle AV Bracht
Poststraße 29
63607 Wächtersbach

■ Tel. 060 53 - 700 13 56
Fax 060 53 - 709 89 66
mail@av-bracht.de

■ Kreissparkasse Gelnhausen
IBAN: DE19 5075 0094 0005 0030 40
BIC: HELADEF 1GEL

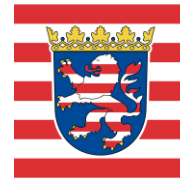
Aufgrund der geringen Erhöhung wird von einer weiteren hydraulischen Prüfung abgesehen. Bitte beachten Sie, dass der Verband im späteren Bauantragsverfahren beim Entwässerungsgesuch für gewerbliche Nutzung beteiligt wird. Weiterhin bestehen nach Durchsicht der Unterlagen von unserer Seite keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads 'B. Mai'.

(B. Mai)
Abwasserverband Bracht
Verbandsgeschäftsführer



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1164, 63675 Schotten
ausschließlich per E-Mail an:

Der Magistrat der
Stadt Wächtersbach
Schloss 1

63607 Wächtersbach

info@stadt-waechtersbach.de
beteiligungsverfahren@plan-es.com

Aktenzeichen 34c1-2024- 039103-BV.13.3 Ba

Bearbeiter/in Sarah Barthel

Telefon (06044) 609 140

Fax (06044) 609 200

E-Mail sarah.barthel@mobil.hessen.de

Datum 10. Juli 2024

Bauleitplanung Wächtersbach

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Brauerei-Areal und Forsthaus Untermühle“

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

Schreiben Plan ES vom 11.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem o.g. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans für den Bereich „Brauerei-Areal und Forsthaus Untermühle“ nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3194 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Wächtersbach 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.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen darüberhinausgehend die Landesstraße 3194 betreffend keine planrelevanten Einwende zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sarah Barthel

Der Kreisausschuss

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

per Mail: beteiligungsverfahren@plan-es.com

Plan Es
Frau Schade
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24
63571 Gelnhausen
Postanschrift: Postfach 1465 · 63569 Gelnhausen
Amt/Referat: 63 Bauordnung / 63.4 Kreisentwicklung
Ansprechpartner/in: Herr Ullrich
Aktenzeichen: 63.4 / 2240-2024
Telefon: 06051 85-13960
E-Mail: kreisentwicklung@mkk.de
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do 13:00-17:30Uhr
Gebäude/Zimmer: Gebäude C / Zimmer 02.005

Ihre Nachricht
vom 11.06.2024

Es schreibt Ihnen
Holger Ullrich

Datum
19.07.2024

**Bauleitplanung der Stadt Wächtersbach
Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Brauerei-Areal und Forsthaus
Untermühle“**
Beteiligung der TÖB gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schade,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung im o. g. Verfahren. Für die vom Main-Kinzig-Kreis zu vertretenden Belange wird wie folgt Stellung genommen. 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.
- ☒ 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

Aus wasserschutzrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans. Die Flächen liegen außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Wasserschutzgebieten. Oberirdische Gewässer oder Gewässerrandstreifen sind nicht unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Orb (435-136) in der quantitativen Schutzzone C. Die Schutzgebietsverordnung ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Bodenschutzrechtliche Belange werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan werden wir ausführlich Stellung zur vorgesehenen Art und Weise der Bebauung und Nutzung aus wasserschutzrechtlicher Sicht nehmen.

Ansprechpartner: Amt 70, Herr Beilstein, Tel. 06051/85-15664, oliver.beilstein@mkk.de

Landwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken. Wir begrüßen ausdrücklich die Hinweise und Vermeidungsmaßnahmen zu Bodenschutz und zu Lichtimmissionen.

Da es sich bei dem Bereich des alten Forsthauses um ein eher verwildertes und naturnahes Areal handelt in dem entsprechende Habitatbedingungen zu finden sind, ist mit einer reichhaltigen Fauna zu rechnen. Die aufgeführten Schutzmaßnahmen sind im Hinblick auf die spätere Nutzung unbedingt einzuhalten. Eine entsprechende ökologische Bauüberwachung muss in jedem Fall die Begebenheiten vor Ort überprüfen und die Einhaltung der Schutzmaßnahmen kontrollieren.

Sollten bei späteren Maßnahmen besonders geschützte Tierarten wie z. B. Fledermäuse oder Amphibien gefunden werden, ist unbedingt die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren, da ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung notwendig wird.

Ansprechpartnerin: Amt 70, Frau Zahn, Tel. 06051/85-15652, renate.zahn@mkk.de

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Es gibt keine Anmerkungen.

Brandschutz

Es bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird um erneute Beteiligung gebeten.

Denkmalpflege

Im Rahmen der vorliegenden Planungen wird ausdrücklich auf den vorhandenen Bestand an Baudenkmälern einschließlich Grünanlagen gem. § 2 HDSchG hingewiesen. Zudem wird zu einer frühzeitigen Einbindung der Denkmalbehörden geraten. Diese Hinweise sind zu begrüßen und in vergleichbaren Fällen keineswegs selbstverständlich.

Wir weisen aber auch darauf hin, dass im Umfeld des Wächtersbacher Schlosses, welches auf eine mittelalterliche Wasserburg zurückgeht, mit archäologischen Zeugnissen gem. § 2 (2) HDSchG zu rechnen ist. Um Qualität und Quantität möglicher archäologischer Denkmäler zu überprüfen, ist auf der Grundlage von § 9 (1) HDSchG die Anlage mehrerer Sondageschnitten notwendig. Nach Anlage dieser Sondageschnitten kann entschieden werden, ob und in welchem Umfang bei Erdarbeiten weitere archäologische Maßnahmen notwendig sind.

Ansprechpartner: Amt 63, Herr Bergmann, Tel. 06051/85-13965, claus.bergmann@mkk.de

Abfallwirtschaft/Altlasten

Bei dem größten Teil des Plangebietes handelt es sich um eine ehemalige Brauerei und damit um einen Altstandort. Insoweit sind die Aussagen in der Begründung und dem Umweltbericht, dass keine Altlasten bekannt seien, nicht nachvollziehbar. In der Begründung wird ausgeführt, dass auf dem nördlichen Areal „die zahlreichen Schadstoffe ordnungsgemäß entsorgt“ wurden. Inwieweit dies vollständig geschehen ist, wird aus der Aussage nicht deutlich. Für die restliche Fläche wird keine Aussage getroffen, so dass davon auszugehen ist, dass hier noch Belastungen vorhanden sind, zumal in der Begründung darauf hingewiesen wird, dass die Produktion im südlichen Bereich stattgefunden hat.

Insofern bitten wir bis zum Nachweis, dass keine Belastungen mehr vorhanden sind, um entsprechende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan gemäß § 5, Abs. 3, Ziffer 3 BauGB.

Ansprechpartner: Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Herr Straub, Tel. 06051/88 98 209, thomas.straub@abfallwirtschaft-mkk.de

Wir bitten um Berücksichtigung der Anregungen und Hinweise. Dem weiteren Verfahren entgegengehend wird verblieben

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Ullrich)

Von: Daniel Landskron <daniel.landskron@lfd-hessen.de>
Gesendet: Dienstag, 30. Juli 2024 15:18
An: beteiligungsverfahren@plan-es.com
Betreff: Re: Fwd: Stadt Wächtersbach, Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich "Brauerei-Areal und Forsthaus Untermühle"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 11.06.2024 haben Sie uns die Änderung zum Flächennutzungsplan "Brauerei-Areal und Forsthaus Untermühle" Wächtersbach, gem. § 4 Abs. 1 BauGB, zur Stellungnahme zugesandt. Leider war es dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen nicht möglich ihre Anfrage im angegebenen Zeitraum zu bearbeiten - wir bitten jedoch dieses Schreiben zu berücksichtigen.

Da in Hessen das sogenannte nachrichtliche Denkmalerfassungssystem gilt, wird die Eigenschaft als unbewegliches Kulturdenkmal nicht durch eine Eintragung in das Denkmalverzeichnis begründet. Vielmehr ist eine Immobilie bereits dann Kulturdenkmal, wenn sie die gesetzlichen Merkmale des § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erfüllt. Das Gebäude trägt die denkmalbegründenden Merkmale bereits in sich. Das Landesamt für Denkmalpflege stellt die Denkmaleigenschaft lediglich fest und unterrichtet im Anschluss den/die Eigentümer/in über diese Feststellung. Diese Unterrichtung stellt ein Informationsschreiben und keinen Verwaltungsakt dar. Zur Zeit wird die Gebäude Untermühle 11 (Flurstück 370/13), sog. Untermühle, samt umliegendem Gelände und Mühlgraben auf seinem Denkmalwert hin überprüft. Nach Beendigung dieses Vorganges kann das Landesamt erst ein Stellungnahme abgeben.

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Wir bitten um schriftliche Mitteilung sobald das Verfahren abgeschlossen ist und eine Abwägung zu den denkmalfachlichen Belangen vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Daniel Landskron M.A.
Bezirksdenkmalpfleger

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege
Referat Bezirksdenkmalpflege
Schloss Biebrich / Westflügel
65203 Wiesbaden

Tel. +49 / (0) 6 11 / 69 06 - 1 82
Fax +49 / (0) 6 11 / 69 06 - 1 40

Email: daniel.landskron@lfd-hessen.de
Internet: <https://denkmal.hessen.de>



Am 13.06.2024 um 08:38 schrieb Poststelle Baudenkmalpflege Wiesbaden:



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

PlanES
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- W 2209-2024
Ihr Zeichen:	Frau Nicole Junkert
Ihre Nachricht vom:	11.06.2024
Ihr Ansprechpartner:	Norbert Schuppe
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrdrpda.hessen.de
Datum:	10.07.2024

Wächtersbach,
"Brauerei-Areal und Forsthaus Untermühle"
Bauleitplanung; Änderung des Flächennutzungsplanes
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.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Wächtersbach
Main-Kinzig-Straße 31
63607 Wächtersbach

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.09/18-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/999417**
Ihr Ansprechpartner: Jonas Breitwieser
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax: +49 (6151) 12 8933/ +49 (611) 327642311
E-Mail: jonas.breitwieser@rpda.hessen.de
Datum: 19.07.2024

Bauleitplanung der Stadt Wächtersbach

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wächtersbach im Bereich „Braerei-Areal und Forsthaus Untermühle“

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. Baugesetzbuch 1 (BauGB)

Schreiben des Planungsbüros vom 11.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der ehemaligen Flächen einer Brauerei zu einem neuen Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbeflächen mit der nötigen Änderung des Flächennutzungsplans vorzubereiten.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von unter 3 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

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

Grundwasser:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

Wasserversorgung

Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die

zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de)

Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf hessen.de)

Verminderung der Grundwasserneubildung

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallender Niederschlag im Planungsgebiet verbleibt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens zu prüfen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen oder möglich ist, ist dies entsprechend zu begründen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu

berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de).

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzriss- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.

Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen

Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.

Umweltprüfung

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

Heilquellen-/Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes „Bad Orb“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 40/52, S. 749 vom 29.01.1952). Die entsprechende Verordnung und die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung kann bei der zuständigen (Unteren) Wasserbehörde beantragt werden.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Um auf dem ehemaligen Brauereiareal ein neues Stadtgebiet entwickeln zu können, ist es erforderlich, im FNP die bisherige Darstellung *Gewerbegebiet („G“)* in *Mischbaufläche („M“)* zu ändern. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets mit dem ehemaligen Forsthaus soll eine Wohn- und Arbeitsstätte für Behinderte entstehen. Für diesen Teilbereich wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Darstellung einer Fläche für besonderen Nutzungszweck, hier *sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* angestrebt.

Im Hinblick auf die vom Dezernat 41.2 (Oberflächengewässer) zu vertretenden Belange bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplante Änderung des FNP der Stadt Wächtersbach in dem betreffenden Bereich „Brauerei Areal und Forsthaus Untermühle“, soweit die untenstehenden Hinweise bei der weitergehenden Planung berücksichtigt werden.

Die Darstellung im Umweltbericht steht der Aussage in der Begründung zur Änderung des FNP entgegen, wonach der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans keine oberirdischen Gewässer berührt. Zwar ist das Plangebiet nicht von dem ca. 30 m westlich des Areals verlaufenden Teufelsgraben, für den auch kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden ist, betroffen. Allerdings wird darüber hinaus im Umweltbericht ein im Bereich des Schlossparks am Forsthaus verlaufender kleiner Bach (Mühlgraben) beschrieben, der in einen Teich rd. 10 m nordöstlich vom Plangebiet mündet. Es wird davon ausgegangen, dass das kleine Fließgewässer, das auch im NATUREG-Viewer dargestellt ist, einer Bewirtschaftung bedarf, so dass es sich nicht lediglich um ein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung i. S. des § 1 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz – HWG – handelt. Auf die im Gewässerrandstreifen (im Außenbereich jeweils 10 m von Böschungsoberkante) geltenden Verbote nach § 23 Abs. 2 HWG i. V. mit § 38 WHG wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich bei Starkregen im Bereich des kleinen Bachs ein bevorzugter Fließpfad ausbildet, so dass das alte Forsthaus gemäß der der Stadt Wächtersbach zur Verfügung gestellten Fließpfadkarte, mit einer orangefarbenen Signatur (= innerhalb des Gefährdungsbereiches (10 m)) markiert ist. Auch das Gebäude der ehemaligen fürstlichen Rentkammer (Flurstück 375/48) ist entsprechend markiert. Auch diese potenzielle Gefährdung sollte im Zuge weitergehender Planungsschritte Berücksichtigung finden.

3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte

Aus der Sicht des Dezernates 41.3 bestehen keine Bedenken.

4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung sieht eine Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine Mischfläche vor.

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.

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

Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Städte/Gemeinden verpflichtet Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) 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 IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz mitzuteilen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

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**

Im vorgelegten Umweltbericht fehlt die Bezugnahme zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenfunktionen), zum Hessischen Altlasten und Bodenschutzgesetz (verankerte Ziele), zum Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel) sowie zum Bundes-Naturschutzgesetz (Erhalt, sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts).

- Baustein im Umweltbericht: **Erheblichkeit**

Der vorgelegte Umweltbericht enthält keine Aussagen zur Erheblichkeit, z.B. zum bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung.

Die Erheblichkeit ist relevant für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.

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.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach

mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

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 Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) 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 HMLU herunterladen (<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz>).

5. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte folgenden Hinweis zu beachten:

Hinweis:

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.

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-bauschutt> zu erhalten.

Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall:

- Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind,
- Die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen,

sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.

Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV 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.

6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

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

Es wird vorsorglich auf die Möglichkeit hingewiesen, dass aus schallschutztechnischer Sicht nicht alle gewerblichen Nutzungen im Bereich des Plangebietes zulässig sind.

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@rpd.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich.

Altbergbau: Das Gebiet obiger Planung wurde in der Vergangenheit von auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Innerhalb dieser Bergbauberechtigung hat in der Vergangenheit in einigen Bereichen bergbaulicher Betrieb stattgefunden; die genaue Lage des Abbaus kann den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

Speziell auf den Planbereich bezogene Hinweise zu früherem bergbaulichem Betrieb konnte ich in den Unterlagen nicht finden.

Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zu dem Vorhaben sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

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

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

Die von der Stadt Wächtersbach vorgesehene Änderung betrifft eine Fläche von 2,84 ha, die nach Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche geplant und als Grünfläche dargestellt ist. Die Fläche soll zukünftig als Mischbaufläche dargestellt werden.

Gegen die beantragte Änderung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Der überwiegende Teil der Flächen wird aktuell bereits als Parkplatz genutzt. Die Umwidmung der Grünfläche als Mischbaufläche erscheint möglich, weil sich auf dem Flurstück bereits ein Gebäude befindet und die Flächen nach dem Regionalplan 2010 für eine Bebauung vorgesehen ist. Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ist durch die Planung nicht betroffen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Geschützte Biotopie werden durch die Planung ebenfalls nicht tangiert. Im Umweltbericht für den Bebauungsplan sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Lebensräume von Tieren und Pflanzen vorgesehen.

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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Jonas Breitwieser

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)