

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 21.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 09.12.2016 (HPA) 16.12.2016 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -6- -6-	Anlagen : -1- -1-
---------------------------	---	------------------------------------	-------------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Wöllstadt

Gebiet A: „Nahversorgung am Sportplatz“

Gebiet B: „Westlich am Kalkofen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt dem Abschluss des Planänderungsverfahrens für die beiliegenden Planungen (Beschluss Nr. IV-24 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2016-16 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Von der RegFNP-Änderung sind regionalplanerische Belange nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin



Regierungspräsidium Darmstadt
Camillo Huber-Braun
Dezernatsleiter
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und
Bauleitplanung
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner: Antje Herbst
Abteilungsleiterin Planung
Telefon: +49 69 2577-1560
Telefax: +49 69 2577-1528
herbst@region-frankfurt.de

10. November 2016

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2016 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost"
Beschluss IV-22 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2016-14

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessartrings"
Beschluss IV-23. i.V. mit Drucksache Nr. IV-2016-15

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"
Beschluss IV-24 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2016-16

Wir bitten diese Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Des weiteren hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain am 03. November 2016 nachfolgenden Beschluss zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel
Gebiet: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und Gebiet B "An der Schorbachstraße - Süd"

Für den Bereich dieser Änderung hat die RVS am 11.12.2015 eine Zielabweichung beschlossen, so dass keine Unterlagen zum Beschluss durch die RVS beigefügt sind. Nach dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Antje Herbst
Abteilungsleiterin Planung

Anlage: Vorgenannte Unterlagen als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. IV-24

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 12.10.2016

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-322 des Regionalvorstandes vom 12.11.2015
Beschluss Nr. III-266 der Verbandskammer vom 16.12.2015 zu DS III-2015-76
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. III-356 des Regionalvorstandes vom 17.03.2016
Beschluss Nr. III-296 der Verbandskammer vom 27.04.2016 zu DS III-2016-26 (Of-
fenlegungsbeschluss)
Vorlage des Regionalvorstandes vom 08.09.2016, Drucksache III-2016-16

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt, Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz", Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2016-16

Dezernat III

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt, Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz" Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-322 des Regionalvorstandes vom 12.11.2015
Beschluss Nr. III-266 der Verbandskammer vom 16.12.2015 zu DS III-2015-76 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. III-356 des Regionalvorstandes vom 17.03.2016
Beschluss Nr. III-296 der Verbandskammer vom 27.04.2016 zu DS III-2016-26 (Offenlegungsbeschluss)

I. Antrag

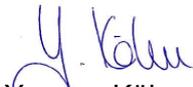
Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt, Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz", Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
- die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 08.09.2016

Für die Richtigkeit:



Yvonne Köhn
Schriftführerin

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 09.05.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/16 bekannt gemacht. Sie fand vom 17.05.2016 bis 16.06.2016 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.05.2016 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Wöllstadt hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen), Stadtbauamt
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Liegenschaften, Umwelt- und Naturschutz
Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptverwaltung
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Wetteraukreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen

Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig
Wasserverband Nidda

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Forstamt Nidda, Hessen-Forst
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Strukturförderung und Umwelt
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
ovag Netz AG
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

3) Privat

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

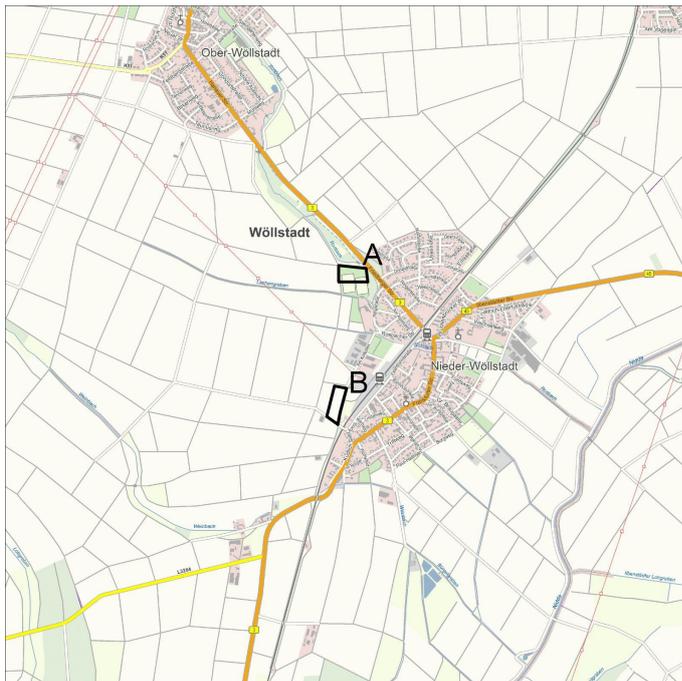
Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

Änderungsunterlagen

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

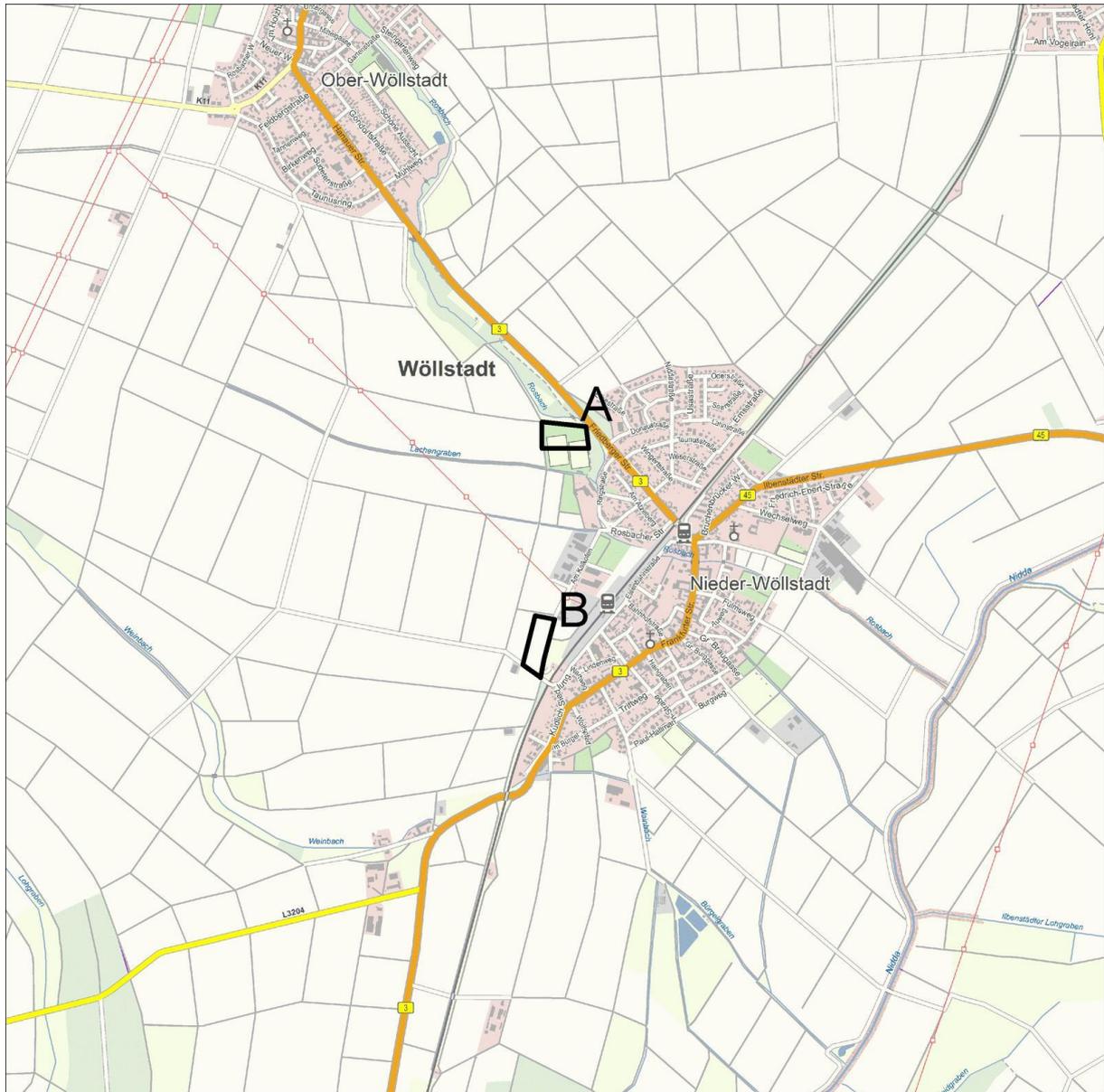


INHALTSVERZEICHNIS

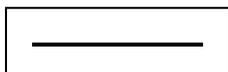
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



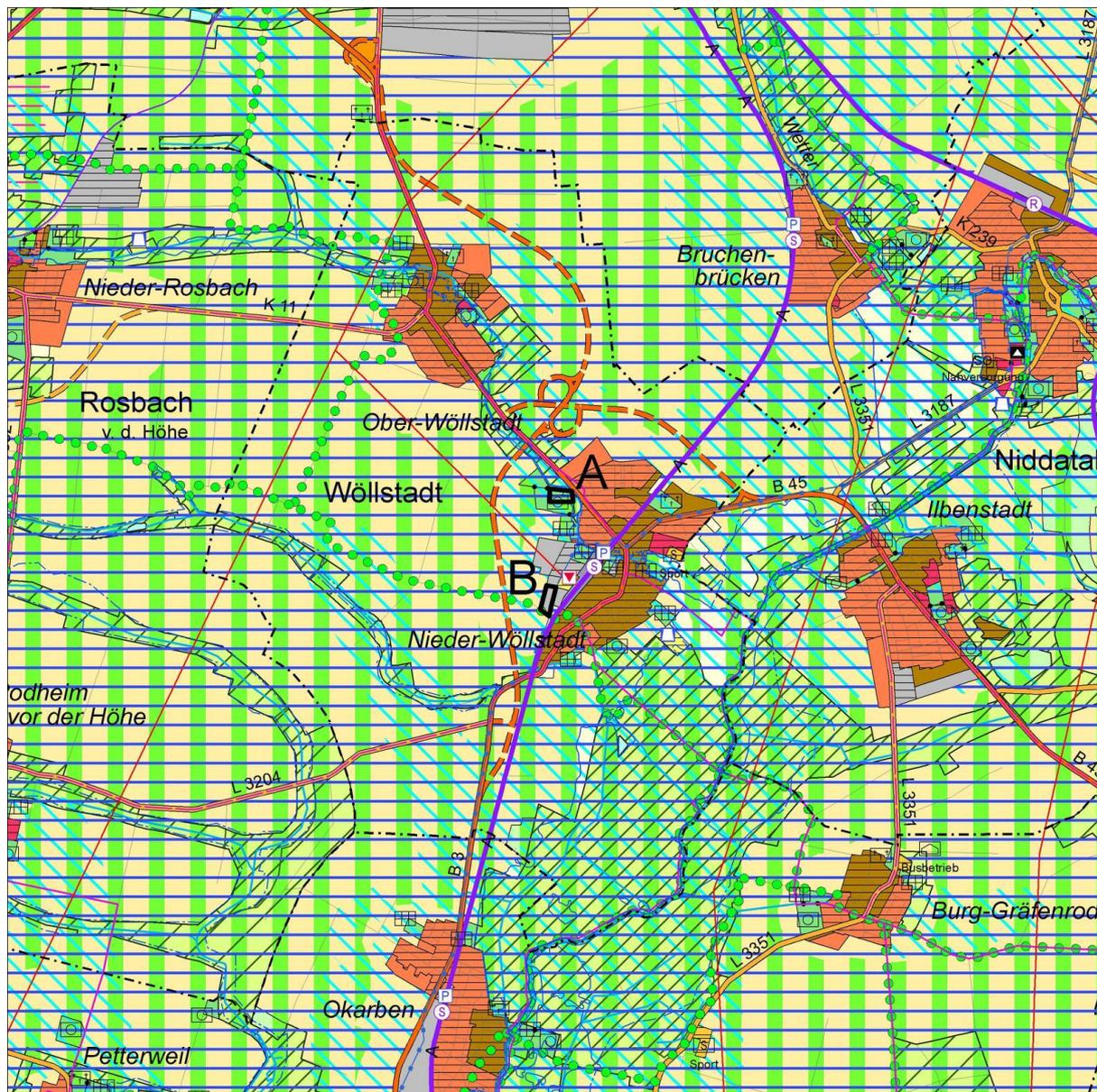
Ohne Maßstab



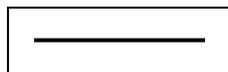
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt, Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz" Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014

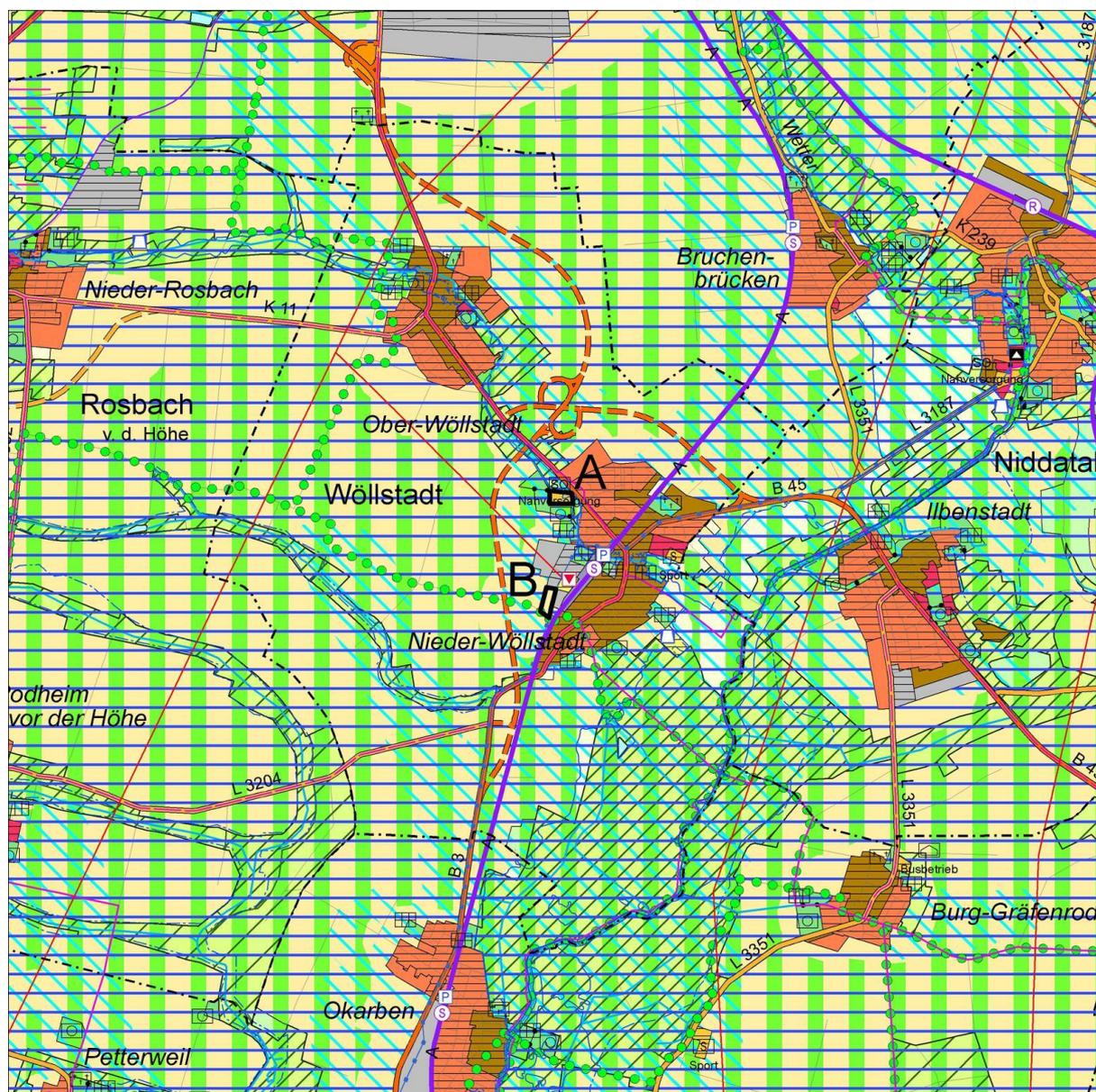


M. 1 : 50 000

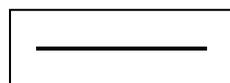


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

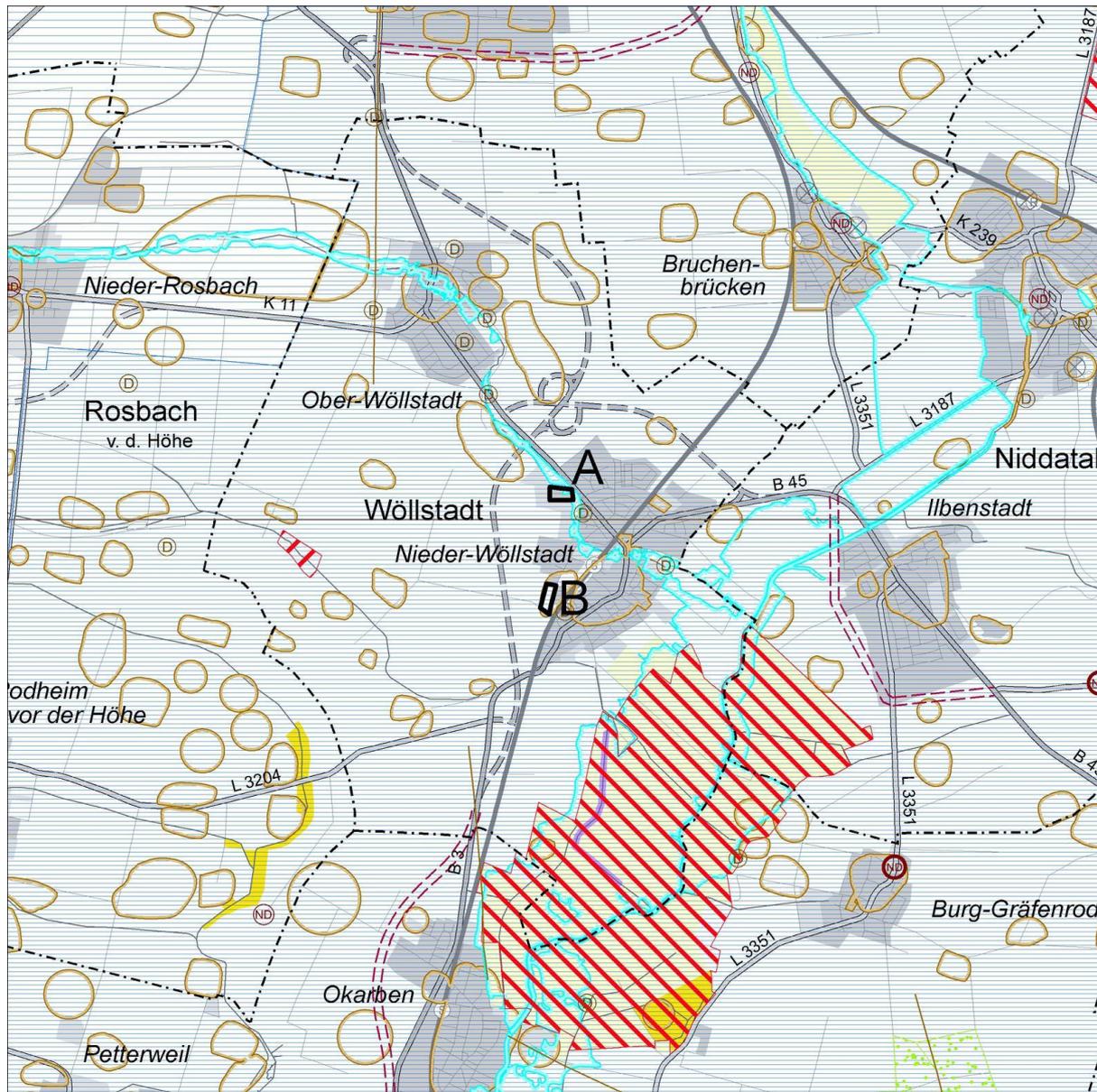


Grenze des Änderungsbereiches

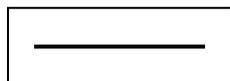
- Gebiet A:
"Grünfläche Sportanlage, Freibad, Festplatz, ..." (ca. 1,4 ha) mit Überlagerern "Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)" (ca. 1,4 ha)
- Gebiet B:
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 ha)

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



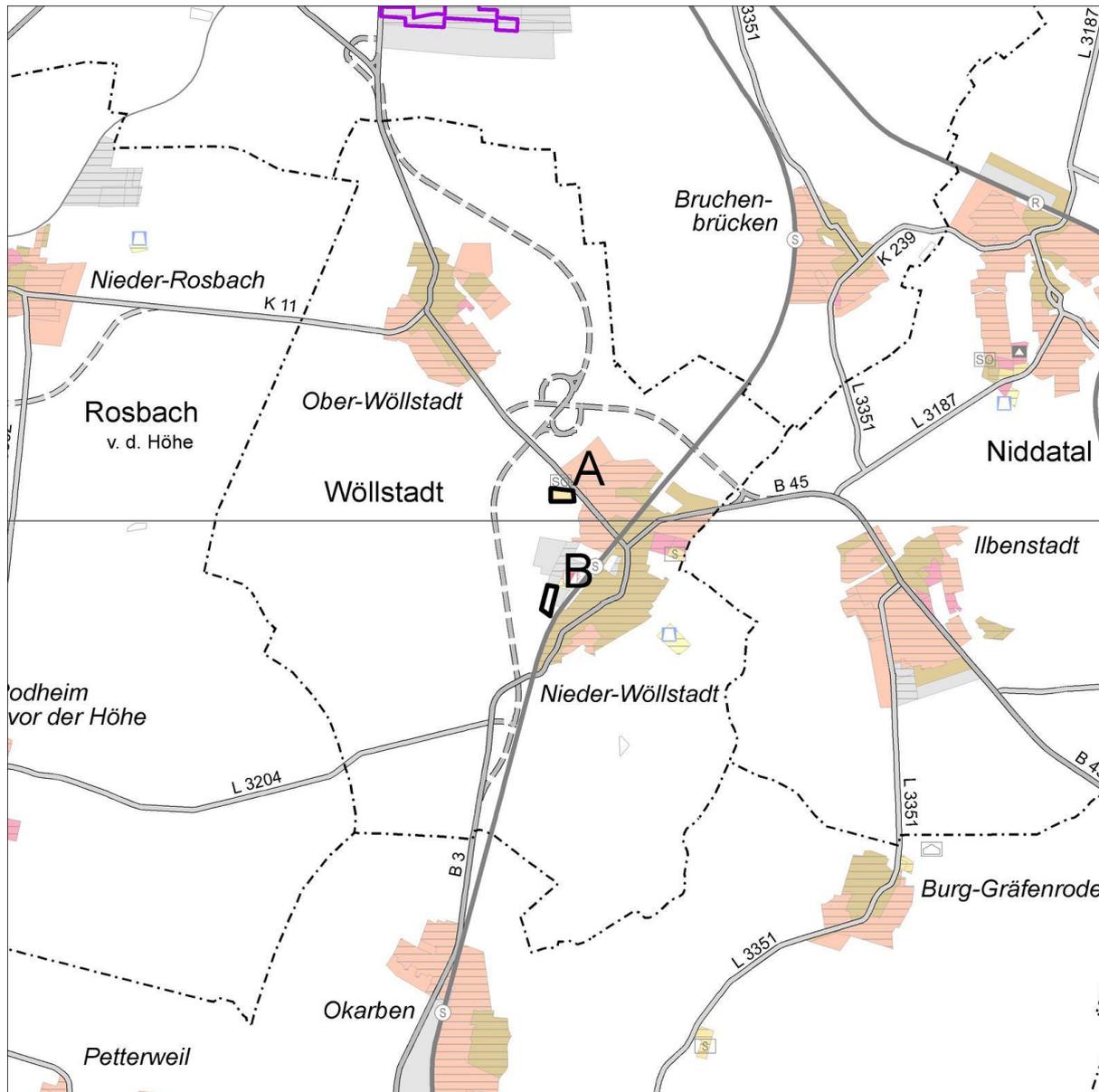
M. 1 : 50 000



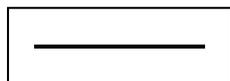
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A "Nahversorgung am Sportplatz" und B "Westlich Am Kalkofen" in der Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 2,8 ha.

Beide Teilflächen des Änderungsbereiches liegen im Westen des Ortsteiles Nieder-Wöllstadt.

Gebiet A wird im Norden und Osten begrenzt durch die Aue des Rosbachs, an der weiter östlich entlang die Bundesstraße 3 verläuft. Im Süden liegt der nicht von der Änderung betroffene Teil der Sportplätze (Rasen- und Hartplatz), an den sich der Lachengraben anschließt. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Gebiet B grenzt im Norden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Nordosten befindet sich ein Umspannwerk. Östlich des Gebietes B verläuft die Bahnstrecke Frankfurt - Friedberg - Gießen, zwischen dieser und dem Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, teilweise mit Gehölzbestand, sowie ein von Bäumen eingerahmtes Anwesen. Westlich der Planfläche befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen und am südwestlichen Rand eine von einer Baumreihe umgebene Halle.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Nach dem Wegfall des bisherigen Einkaufsmarktes in Nieder-Wöllstadt im Jahr 2013 möchte die Gemeinde ihrem Auftrag nachkommen, die Grundversorgung der Bevölkerung durch die Ansiedelung eines Nahversorgers sicherzustellen. Deshalb plant die Kommune, auf einem Teil der bisherigen Sportplatzflächen einen entsprechenden Markt anzusiedeln (Gebiet A). Der Sportplatz soll als Kunstrasenplatz auf der verbliebenen Grünfläche südlich davon neu errichtet werden. Geeignete Flächen im Ortskern konnten nicht zur Errichtung des Marktes

mobilisiert werden. Der Auswahl dieses Standortes ging eine intensive Prüfung möglicher Alternativstandorte voraus.

Die Inanspruchnahme bisher durch den Sportplatz genutzter Flächen in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha wird durch Rücknahme einer geplanten Gewerbefläche im Süden von Nieder-Wöllstadt ausgeglichen (Gebiet B).

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Gebiet A:

"Grünfläche Sportanlage, Freibad, Festplatz, ..." (ca. 1,4 ha) mit Überlagerern "Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)" (ca. 1,4 ha)

Gebiet B:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz". Im Norden grenzt das Gebiet A an ein "Vorranggebiet Natur und Landschaft".

Das Gebiet B liegt in einem Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung". Im Westen, Süden und Südwesten grenzt ein "Vorranggebiet für Landwirtschaft" an das Gebiet, überlagert mit den Festlegungen "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz". Im Norden und Osten grenzt ein "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung" an die Fläche, im Süden ein "Vorranggebiet Regionalparkkorridor".

Mit diesen Festsetzungen sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden: In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Die „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ dienen dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotop- und Arten- und deren Populationen. Gemäß Ziel Z4.5-3 haben in ihnen die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

Der Regionalpark dient der Sicherung sowie zeitgemäßen Weiterentwicklung der Kulturlandschaft in den Freiräumen. Gemäß Ziel Z4.4-3 hat im „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet weicht zwar von dieser Zielsetzungen ab, liegt aber mit einer Größe von jeweils ca. 1,4 ha im Gebiet A und Gebiet B unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

Im Gebiet A ist die Ansiedlung eines Nahversorgers vorgesehen. Gemäß Ziel Z3.4.3-2 ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Die Gemeinde Wöllstadt ist gemäß Ziel Z3.2.3-9 als Kleinzentrum mit zentralem Ortsteil Nieder-Wöllstadt ausgewiesen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollversorgers mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche im Ortsteil Nieder-Wöllstadt. Gegenwärtig gibt es in Wöllstadt keinen Lebensmittelmarkt mehr, sodass die Grundversorgung in Wöllstadt gegenwärtig nicht mehr als gesichert anzusehen ist. Dem Antrag der Gemeinde Wöllstadt auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 für dieses Vorhaben ist zu entnehmen, dass das Vorhaben zukünftig ca. 80 % der Kaufkraft vor Ort binden wird. Anhaltspunkte für eine über die Grundversorgung hinausgehende Dimensionierung des Vorhabens liegen gegenwärtig nicht vor.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt auf der bisherigen Zufahrt zu den Sportplätzen über die Bundesstraße B 3, die nach der Fertigstellung der Ortsumgehung Wöllstadt zur Gemeindestraße abgestuft wird. Durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die neue Umgehungsstraße werden die gegenwärtig unzureichenden Verkehrsverhältnisse in den Ortsdurchfahrten von Ober-Wöllstadt und Nieder-Wöllstadt nachhaltig verbessert. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der aus dem Plangebiet zu erwartende Neuverkehr (Beschäftigten-, Kunden- und Andienverkehr) über die zukünftige Gemeindestraße (alte B 3) problemlos abgewickelt werden kann. Die detaillierte Darlegung des Erschlie-

ßungskonzeptes sowie der Nachweis der Verkehrserschließung erfolgt im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanverfahrens.

Der Änderungsbereich liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes "Wöllstadt-Nieder-Wöllstadt Bahnhof" der S-Bahn-Linie 6 (Frankfurt Südbahnhof - Friedberg). Der Haltepunkt ist mit mehreren Buslinien verknüpft (FB-05, FB-06, FB-07 und FB-71), die den Änderungsbereich über die nächstgelegenen Haltestelle "Friedberger Straße" erschließen.

Über die entlang der bisherigen B 3 verlaufende überörtliche Fahrradroute ist der Änderungsbereich für den Radverkehr an die Ortsteile Ober- und Nieder-Wöllstadt angebunden. Für den ruhenden Verkehr werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Stellplätze unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wöllstadt vorgesehen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Leitbild des landschaftsplanerischen Gutachtens stellt für das Plangebiet A den Sportplatz, Flächen zur Biotopvernetzung, Wald Bestand und Waldzuwachsflächen, Ruderalflur sowie ökologisch bedeutsames Grünland dar. Die Fläche ist umgeben von einer geplanten Grünfläche Sportplatz, einem Fließgewässer mit Uferstreifen und Ackerlächen. Für die Waldzuwachsfläche ist eine aktive Neuaufforstung als Maßnahme dargestellt. In die Planfläche ragt das Überschwemmungsgebiet des Rosbachs. Das landschaftsplanerische Gutachten empfiehlt darüber hinaus die Erhaltung des Auwaldes und Berücksichtigung des Sportplatzes als klimabedeutsame Fläche.

Das Gebiet B des Änderungsbereiches ist eine an der Verlängerung der Straße "Am Kalkofen" gelegene Ackerfläche mit einem Strommast, unmittelbar südlich des Umspannwerkes. In der Entwicklungskarte ist das Gebiet als "Fläche für mögliche Siedlungserweiterungen aus dem Regionalplan Südhessen 2000" dargestellt, wobei die Realnutzung als Acker gekennzeichnet ist. Östlich schließen sich Ausgleichsflächen, südlich u. westlich aus klimatischen Gründen freizuhaltenden Flächen an. Die Hessische Apfelwein- und Obstwiesenroute führt im Osten am Plangebiet vorbei.

Beide Teilgebiete liegen am Rand der intensiv ackerbaulich genutzten freien Feldflur. Sie sind gemäß Konfliktkarte des landschaftsplanerischen Gutachtens wenig geeignet für die naturbezogene Erholung. Das Gebiet B ist zudem durch Lärmimmissionen der vorbeiführenden Bahnstrecke Frankfurt-Gießen und zukünftig von der in geringer Entfernung gelegenen Ortsumgehung (B 3 neu) belastet.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Planung werden in Gebiet A Maßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist, wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen, von Lebensräumen für Flora und Fauna, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Behinderung von Kaltluftabfluss zu Lasten der Durchlüftung der östlich und südöstlich angrenzenden Siedlungsgebiete, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen.

Bei der beabsichtigten intensiven Flächenausnutzung sind diese Beeinträchtigungen unvermeidbar.

Die vorliegende Planung folgt dem Grundsatz, dass der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen immer Vorrang eingeräumt werden sollte vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden.

Teile des Änderungsgebietes liegen in einem „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ bzw. einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, das der Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retentionsräume dient. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz zur Entlassung der Teilfläche aus dem Überschwemmungsgebiet wird bei der oberen Wasserbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dieser RegFNP-Änderung beantragt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Aussagen zum erforderlichen Ausgleich von Retentionsraum getroffen.

Durch den vorgesehenen Flächentausch erfolgt keine darüber hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen.

Durch das Gebiet B verläuft eine Hochspannungsleitung, am östlichen Rand ist eine Fernwasserleitung vorhanden. Da die künftige Nutzung der Realnutzung entspricht, ist von der Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände und Schutzbestimmungen für diese Leitungen auszugehen, bzw. sind diese im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Entsprechende Schutzzonen und -bestimmungen sind bei der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die den o.g. Umweltauswirkungen so weit wie möglich entgegenwirken.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Nach der Schließung der "Nahkauf"-Filiale in Nieder-Wöllstadt im Sommer 2013 entfiel mit dem einzigen Nahversorger die Grundversorgung der hier lebenden Bevölkerung. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen stellt sich die Versorgungssituation als problematisch dar. Die Gemeinde Wöllstadt ist im Rahmen der Neuansiedlung eines Marktes an einer bestmöglichen Versorgungssituation für beide Ortsteile interessiert. Diese Überlegungen führten zur Auswahl der nun zur Änderung anstehenden, bisher als Sportplatz genutzten Fläche.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (REHK) und die Beikarte 2 "Regionaler Einzelhandel" des RPS/RegFNP 2010 treffen für Wöllstadt keine Aussage. Die Verbandskammer des damaligen Planungsverbandes hat das REHK 2008 mit der Vorgabe beschlossen, dass eine

leistungsfähige Nahversorgung auch in den Unter- und Kleinzentren dauerhaft ermöglicht werden soll. Im Interesse der Sicherung der ortsnahen Grundversorgung wird bei städtebaulich integrierten Standorten eine Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² als verträglich angesehen. Dies ist mit der Erwartung verbunden, dass die Gemeinden die Einzelhandelsentwicklung für eine klare Zentrenausbildung nutzen. Seit Schließung der "Nahkauf"-Filiale in Nieder-Wöllstadt im Sommer 2013 bemühte sich die Gemeinde nachvollziehbar, doch leider erfolglos um einen neuen Betreiber für die leerstehende Immobilie, wie auch um andere innerörtliche Potenziale für einen neuen Lebensmittelmarkt. In einer gründlichen Standortalternativenprüfung stellte sich der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung als bester realisierungsfähiger Standort heraus. Er grenzt im Nordosten an die Wohnbebauung "In den Weingärten" und das Neubaugebiet "Weingärten II", wird von diesen jedoch durch die Bundesstraße B 3 getrennt. Die B 3 wird nach Fertigstellung der Ortsumgehung zur Bundesstraße zurückgestuft werden. Durch die Verkehrsverlagerung auf die Ortsumgehung wird sich die Trennwirkung der B 3 aufgrund der Verkehrsbelastung deutlich reduzieren. Da der Standort an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang unmittelbar angrenzt und ein planerisches Gesamtkonzept zugrunde liegt, kann er als städtebaulich integriert angesehen werden. Angesichts der geringen aus dem Vorhaben resultierenden Zentralität liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür vor, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des projektierten Lebensmittelvollversorgers zu erwarten sind. Diese Änderung entspricht daher den Regelungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

Die Änderung beansprucht den nördlichen Teil des bisherigen Sportplatzes. Auf der verbleibenden Restfläche, die nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens ist, ist die Neuanlage der Sportanlage mit einem Kunstrasenplatz vorgesehen.

Die Flächenneuanspruchnahme erfolgt im Tausch mit der bisher geplanten gewerblichen Baufläche "Am Kalkofen", die nun zurückgewidmet wird, so dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden kann.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Der Änderungsbereich besteht aus den Teilflächen A und B und umfaßt eine Fläche von ca. 2,8 ha. Er liegt im Westen des Ortsteiles Nieder-Wöllstadt in dem von der künftigen Ortsumgehung B 3 umgebenen Gebiet. Die Teilflächen befinden sich auf dem Gelände des Sportplatzes (Gebiet A) und im Süden des geplanten Gewerbegebietes "Am Kalkofen" südlich des Umspannwerkes (Gebiet B).

Nach der Schließung des "Nahkauf"-Marktes in Nieder-Wöllstadt in 2013 ist die Neuansiedlung eines Einkaufsmarktes erforderlich, um die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Die Gemeinde hat seitdem im Rahmen einer ausführlichen Standortsuche sowohl innerörtliche als auch im Umfeld von Nieder-Wöllstadt gelegene Alternativen geprüft. Der Bereich im nördlichen Teil des bisherigen Sportplatzes (Gebiet A) stellte sich als einzige der untersuchten Flächen als geeignet für die Ansiedlung des geplanten Einkaufsmarktes heraus. Die Inanspruchnahme dieses bisher nicht als Siedlungsfläche genutzten Bereiches wird durch den Tausch mit der geplanten Gewerbefläche (Gebiet B) ausgeglichen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, BImSchG § 1, BBodSchG § 1, HDSchG § 1, BauGB § 1a, BauGB § 1 Abs. 5, BauGB § 1 Abs. 6

Sie lauten:

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz
§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

§ 1 Zweck des Gesetzes

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

HDSchG: Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt

werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 5

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Gebiet A

Der Änderungsbereich liegt westlich der Ortslage von Nieder-Wöllstadt und wird von diesem durch die vorbeiführende Bundesstraße B 3 getrennt. Im Norden und Osten grenzt der Au-

wald des Rosbaches an, im Süden befindet sich der nicht vom vorliegenden Änderungsverfahren betroffene Abschnitt der Sportplätze, an den sich getrennt durch einen Graben eine Kleingartennutzung anschließt. Im Westen ist der Änderungsbereich begrenzt durch eine Baumreihe, hinter der die offene Feldflur beginnt. Der Änderungsbereich selbst besteht aus einer befestigten Parkplatzfläche, zwei Rasenflächen und jeweils dem nördlichen Teil eines Rasen- und eines Hartplatzes.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltfaktoren sind relevant:

Boden:

- Vorliegen von Böden mit sehr hoher Gesamtbewertung (hohes Biotopentwicklungspotenzial, hohe bis sehr hohe Seltenheit (Auenböden und Altläufe, tertiäre Bodenbildung aus Basalt, Löss bzw. Lösslehm) und sehr hohes Ertragspotenzial im unmittelbaren Umfeld der Planfläche. Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Geologie (HLUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- anthropogene Veränderung und Versiegelung der Böden im Planbereich durch Anlage der Sportplätze und Nebenanlagen
- keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen

Wasser:

- Verlauf des Rosbaches in geringer Entfernung nördlich und östlich des Plangebietes
- Lage einer Teilfläche im Osten des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet des Rosbaches (ca. 0,3 ha). Für diesen Bereich ist eine Ausnahmegenehmigung der oberen Wasserbehörde gemäß § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz erforderlich, um die Planung dort umsetzen zu können.
- Lage des Planbereiches in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes
- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- mögliche Bauwerksrelevanz der Grundwasserstände in der Talaue

Luft und Klima:

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Der Auwald des Rosbaches im Osten des Plangebietes sowie die Gehölzstrukturen westlich des Sportplatzes sind als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG im NATUREG erfasst.
- Für die artenschutzrechtliche Betrachtung der im Plangebiet zu erwartenden Tierarten wurden Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Fledermäuse kartiert und durch Informationen örtlicher Naturschützer ergänzt. Im Plangebiet wurden 27 Vogelarten als Brutvögel und Nahrungsgäste nachgewiesen. Darunter sind vier Arten, deren Erhaltungszustand als ungünstig eingestuft wurde (Feldsperling, Graureiher, Rotmilan, Stockente). Reptilien und Amphibien kommen laut Artengutachten nicht auf der Vorhabensfläche, sondern nur innerhalb der Aue des Rosbaches vor (Ringelnatter, Erdkröte, Teichfrosch) und sind somit von der Maßnahme "Bau eines Einkaufsmarktes" nicht betroffen. Für Libellen, Schmetterlinge, gefährdete Käfer und Weichtierarten sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden, so dass nicht mit ihrem Auftreten gerechnet wird. Das Plangebiet wird von Fledermäusen (Zwergfledermaus, Kleiner und Großer Abendsegler) zur Nahrungssuche überflogen. Relevante Strukturen, die Sommerquartiere vermuten lassen, kommen nicht im überbaubaren Bereich, sondern im Altbaumbestand der Weichholzaue des Rosbaches nördlich und östlich des Geltungsbereiches vor. Auf den westlich angrenzenden Ackerflächen besteht ein Hinweis auf ein Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand. Im Plangebiet sind jedoch keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Schluss, dass insbesondere hinsichtlich der Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG durch das Planvorhaben eintreten.

Landschaft:

- Lage in einem bedeutenden unzerschnittenen Raum (unzerschnitten durch Bebauung und klassifizierte Straßen gem. RegFNP; ≥ 6 km² im Ballungsraum und ≥ 9 km² im Ordnungs- und ländlichen Raum)

Kultur- und Sachgüter:

sind nicht betroffen

Gebiet B

Der Änderungsbereich liegt ebenfalls westlich der Ortslage von Nieder-Wöllstadt und grenzt südwestlich an das Umspannwerk an. In geringer Entfernung führt im Osten die Trasse der Bahnstrecke Frankfurt-Gießen vorbei. Die Fläche wird als Acker genutzt.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Boden:

- hohe bis sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratrückhaltevermögen). Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Geologie (HLUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

Wasser:

- Lage des Planbereiches in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Auf der Ackerfläche ist potenziell mit Feldhamstervorkommen sowie mit Brutrevieren von Offenlandvogelarten, wie Feldlerche oder Rebhuhn, zu rechnen.

Kultur- und Sachgüter:

- Vorhandensein von Bodendenkmälern (Körpergräber aus dem Frühmittelalter)

Luft und Klima, Landschaft:

sind nicht betroffen

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A

Für das Gebiet A entspricht die Realnutzung mit Teilen des Rasen- bzw. Hartplatzes, einer Parkplatzfläche und weiteren Grünbereichen der bisherigen Planung "Grünfläche Sportanlage, Freibad, Festplatz, ...". Weitere bauliche Anlagen und damit einhergehende Versiegelung und Bodenveränderung wären lediglich in untergeordnetem Umfang zulässig.

Gebiet B

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung bei einer Flächeninanspruchnahme durch gewerbliche Baufläche folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna
- Funktionsbeeinträchtigungen für folgende potenziell vorhandene, artenschutzrechtlich relevante Artenvorkommen: Feldhamster, Feldlerche, Rebhuhn
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Verdichtung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes
- Beeinträchtigung bzw. möglicher Verlust eines Bodendenkmals

Auswirkungen der Planänderung

Gebiet A

Die Planänderung bereitet durch die vorgesehene Ausweisung als "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel" eine Versiegelung und Überbauung der Fläche vor.

Hierdurch werden folgende Auswirkungen erwartet:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung, Vegetationsänderung. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden
- Mögliche Einschränkung des Hochwasserretentionsraums durch Zufahrtsstraße und Parkplatzfläche
- mögliche Grundwasserverschmutzung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna durch Vegetationsflächen- und Funktionsverluste
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen

Gebiet B

Für das Gebiet B entspricht die neue Planung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" der Realnutzung, sodass hierdurch keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gebiet A:

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

Gebiet B liegt in einer Entfernung von ca. 800 m zum Natura 2000-Gebiet "Vogelschutzgebiet Wetterau". Da die Realnutzung der künftigen Planung entspricht und auch für die ursprüngliche Planung "gewerbliche Baufläche" eine Beeinträchtigung ausgeschlossen war, ist in Folge der Planänderung nicht von einer Betroffenheit des Vogelschutzgebietes auszugehen.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind für Gebiet A Festsetzungen zu treffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen entgegen wirken, wie:

- Minimierung der Neuversiegelung

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
 - ggfs. Durchführung von Versickerungsversuchen aufgrund der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden
 - Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren, soweit dies wasserrechtlich zulässig ist
 - Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
 - Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
 - Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
 - Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
 - Fassaden- und Dachbegrünungen
 - Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
 - Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
 - zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
 - Das Heilquellenschutzgebiet und entsprechenden Vorschriften sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.
 - Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
 - Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
 - Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
 - Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
 - Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen wegen des vermutlich stark setzungsfähigen Baugrundes (Löss- und Auenlehm)
 - Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
 - Die entsprechenden Vorschriften und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen. Hierzu zählt u.a. ein Antrag gemäß § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz bei der zuständigen oberen Wasserbehörde zwecks Entlassung der Flächenanteile aus dem Überschwemmungsgebiet. Dieser Antrag wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dieser RegFNP-Änderung gestellt.
 - Retentionsraumausgleich gemäß des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachtens zur Rückgewinnung von Retentionsraum am Rosbach
 - Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
 - Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Im Gebiet B entspricht die Realnutzung der geplanten Nutzung, so dass hier keine Vermeidungs-, Verringerungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach der Schließung des "Nahkauf"-Marktes in Nieder-Wöllstadt wurden durch die Kommune verschiedene Alternativen zur Ansiedlung eines neuen Nahversorgers geprüft. Vorrangig wurde eine Lösung im Innenbereich von Nieder-Wöllstadt angestrebt. Das hierzu erarbeitete Nutzungskonzept für eine als geeignet angesehene Innenbereichsfläche war unter Beachtung der Denkmalschutzaspekte jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar. Darüber hinaus lagen weitere Restriktionen vor, die die Kommune veranlaßten, von dieser Fläche Abstand zu nehmen.

In der bebauten Ortslage bestand somit keine realistische Möglichkeit, den Nahversorgermarkt anzusiedeln. Im folgenden Prozeß wurden insgesamt fünf Projektflächen in der unmittelbaren Umgebung von Nieder-Wöllstadt überprüft, wobei vier dieser Flächen wegen raumplanerischer und umweltschutzfachlicher Konflikte nicht herangezogen werden konnten. Bei diesen Konflikten handelte es sich im Einzelnen um:

- städtebaulich als nicht integriert anzusehender Standort (Projektflächen 1, 3 und 4)
- Nutzung der Fläche als Ausgleichs- und Maßnahmenfläche für den Neubau der Ortsumgehung (Projektfläche 2)
- fehlende verkehrliche Anbindung (Projektfläche 3)
- eingeschränkte Bebaubarkeit durch Hochspannungsleitungen (Projektfläche 3)
- Verwirklichung einer zu geringen Verkaufsfläche eines Discounters (Projektfläche 4)
- anderweitige Verwendung der Fläche als "Wohnpark" vorgesehen (Projektfläche 4)

Somit konnte nur das nun als Plangebiet A ausgewiesene Sportplatzgelände als geeignet eingestuft werden, das näher als die Projektfläche 3 an der bisherigen B 3 liegt. Die städtebaulich integrierte Lage und verkehrliche Situation wird insbesondere nach Realisierung der Ortsumgehung, Rückstufung der bisherigen B3 zur Gemeindestraße und Entwicklung des Neubaugebietes "Weingärten II" als gegeben angesehen.

Zum Ausgleich der Inanspruchnahme der Sportplatz-Teilfläche für Siedlungszwecke wird ein Flächentausch mit einer bisher als "gewerbliche Baufläche, geplant" ausgewiesenen Fläche im südlich gelegenen Gebiet "Am Kalkofen" vorgenommen. Diese Fläche wird künftig entsprechend der aktuellen Nutzung als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder sei-

ner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

Seit dem Jahr 2013 hat der "Nahkauf"-Markt in Nieder-Wöllstadt geschlossen, ein Nachfolger konnte nicht etabliert werden. Von den in einer ausführlichen Alternativenprüfung untersuchten Standorten konnte weder die im Innenbereich liegende Fläche noch vier der im Umkreis des Ortsteiles geprüften Bereiche für die Ansiedlung des erforderlichen Nahversorgers in Anspruch genommen werden. Hier standen u.a. fehlende wirtschaftliche Machbarkeit, naturschutzfachliche oder städtebauliche Bedenken entgegen. Allein dem nun mit dem Änderungsverfahren belegten Standort im Bereich der Sportplätze (Teilgebiet A) werden realistische Möglichkeiten der Umsetzung eingeräumt.

Das Vorhaben "Ansiedlung eines Nahversorgers" wird zu Bodenveränderungen, Versiegelung bisher nicht versiegelter Böden, Zerstörung von Biotopen und Inanspruchnahme von Retentionsraum des Rosbachs führen.

Im Teilgebiet B wird eine bisher als "gewerbliche Baufläche, geplant" gekennzeichnete Fläche zu "Vorranggebiet für Landwirtschaft" umgewidmet, was der Realnutzung entspricht.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr
Gruppe: TöB**

WOELL_001_B-01428

**Dokument vom: 01.06.2016
Dokument-Nr.: S-03391**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter Nahversorgung am Sportplatz Nieder-Wöllstadt.
Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig.
Hinweisen möchte ich jedoch auf die B 3:
Die B 3 ist Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes (Nr. 720). RIST und RABS sind bei Baumaßnahmen an der Straße einzuhalten. Es wird gebeten den Beginn und das Ende der Baumaßnahme unter folgender Anschrift anzuzeigen:
Landeskommando Hessen
Fachbereich Verkehrsinfrastruktur
Moltkering 9
65189 Wiesbaden
E-Mail: LKdoHEVerkInfra@bundeswehr.org

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis zur Eigenschaft der B 3 als Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der konkreten Planung und der Bauausführung zu beachten. Der Regionalverband ist im Falle der Bundesstraße 3 weder Träger des Planungsverfahrens noch an der konkreten Umsetzung des Straßenbaues beteiligt. Wir empfehlen bezüglich Ihres Hinweises ggfs. eine Kontaktaufnahme mit HessenMobil.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: ovag Netz AG
Gruppe: TöB

WOELL_001_B-01429

Dokument vom: 01.06.2016
Dokument-Nr.: S-03390

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.01.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) Bau GB. Diese lautete:
"In dem ausgewiesenen Gebiet A „Nahversorgung am Sportplatz“ ist von uns eine 20kV- Doppelfreileitung mit den zugehörigen Masten vorhanden. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet. Zusätzlich sind in einem Freileitungsseil Lichtwellenleiter integriert, die der Steuerung und Überwachung von OVAG-Anlagen dienen und in eines dieser Freileitungssysteme speist die benachbarte Windkraftanlage „Auf dem Zollstock“ Windstrom ein. Daher haben diese Anlagen für die Stromversorgung in diesem Bereich eine herausgehobene Bedeutung. Diese Freileitungssysteme wurden daher bereits im benachbarten Baugebiet „Weingärten II“ entsprechend berücksichtigt. Für die korrekte Eintragung der Trasse und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.
Für die im Plangebiet vorhandene 20kV-Freileitung sind Schutzstreifen gemäß DIN EN 50423 links und rechts der Leitungssachse hinaus einzuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. So sind Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1342 - möglich. Diese Schutzstreifen können bei Bedarf berechnet werden. Als Anhaltspunkt für den Bereich der entsprechend für Hochbauten ungeeignet ist, soll der rot schraffierte Bereich im beiliegenden Plan dienen."
Darüber hinaus haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans in diesen Gebieten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis auf den Schutzstreifen für die vorhandene Freileitung betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt.
Archäologie und Paläontologie
Gruppe: TöB**

WOELL_001_B-01430

**Dokument vom: 24.05.2016
Dokument-Nr.: S-03361**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 25.01.2016, zu der sich keine Änderungen ergeben haben.
Diese lautet:
"Der Bauleitplanung des o. g. Plangebietes kann von Seiten unseres Amtes nur im Teilbereich Gebiet A zugestimmt werden. Obwohl hier in direkter Nähe eine spätkeltische Siedlung liegt, haben wir seitens unserer Behörde keine Bedenken oder Änderungswünsche. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“
Dem Plangebiet B hingegen kann vorerst nicht zugestimmt werden, da es sich unmittelbar auf einem merowingerzeitlichen Gräberfeld des frühen Mittelalter befindet. Bereits 15 Gräber sind hier bekannt, wobei offen ist, wie groß dieser Friedhof ursprüngliche war und in welche Richtungen er sich weiter ausdehnt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten das Gutachten erstellt werden. Hier wäre eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes möglich, wobei die Erfahrungen zeigen, dass sich die einzelnen Grabbauten hiermit nicht abbilden lassen, einzig der durch den Grabbau entstandene Erdarbeiten im Oberboden werden hier kenntlich. Die zweite Möglichkeit wären Testflächen, die vom Wartweg aus das Plangebiet in Richtung Norden erschließen. Die Gräber waren Ende des 19. Jahrhunderts im Bereich der Kreuzung des Wartweges entdeckt worden. Vom Ergebnis der Gutachten ist abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind."

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis zu Plangebiet A betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Kapitel B 2.3 ("Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich") der Änderungsunterlagen enthält bereits eine dem Hinweis entsprechende Formulierung.
Bei Plangebiet B handelt es sich um eine Fläche, die im Rahmen des Flächenausgleiches von "gewerbliche Baufläche, geplant" im vorliegenden Änderungsverfahren zu "Vorranggebiet für Landwirtschaft" umgewidmet werden soll. Das Ziel ist, hierdurch die vorgesehene Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter Flächen im Bereich des Plangebietes A auszugleichen. Die Realnutzung als landwirtschaftliche Fläche bleibt somit bestehen. Eine Bebauung oder Versiegelung, die zu einer Beeinträchtigung der Bodendenkmale führen könnte, wird durch das vorliegende Änderungsverfahren nicht vorbereitet.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Forstamt Nidda Hessen-Forst
Gruppe: TöB

WOELL_001_B-01431

Dokument vom: 25.05.2016
Dokument-Nr.: S-03360

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Eigene Planungen liegen im Planungsbereich nicht vor. Wald ist nur mittelbar berührt. Dem Planungsvorhaben kann daher zugestimmt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherung sollte ein ausreichender Abstand der Bebauung zum im Norden und Osten angrenzenden Waldstück eingeplant werden.
Anmerkung: Eine genaue Bezeichnung der Planflächen z.B. mit Gemarkung, Flur und Flurstück wäre hilfreich gewesen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis zum Abstand der Bebauung vom angrenzenden Waldstück betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.
Darüber hinaus wird angemerkt, dass eine Kennzeichnung der Planflächen mit Flur und Flurstücksnummern hilfreich sei. Dieser Hinweis kann nicht umgesetzt werden, da der Maßstab des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (M 1:50.000) eine parzellenscharfe Darstellung nicht zulässt.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst
Strukturförderung und Umwelt
Gruppe: TöB**

WOELL_001_B-01501

**Dokument vom: 16.06.2016
Dokument-Nr.: S-03455**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Kurt Jungkind
Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.
FSt 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal
Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine Bedenken oder Änderungswünsche. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege erhält eine Kopie.
FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz
Gegen die o.g. Planänderung bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises keine Bedenken. Die Planung ist mit uns abgestimmt. Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der artenschutzrechtlichen Vorgaben der § 39 bis 45 BNatSchG für den Teilbereich A werden auf der Ebene des Bebauungsplans bearbeitet.
FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Thomas Buch
Zu dem beantragten Vorhaben haben wir bereits im Januar 2016 aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange Stellung genommen. Hinsichtlich der Lage einer Teilfläche des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet des Rosbaches liegt unserer Behörde zwischenzeitlich eine Planung zur Schaffung von Ersatzretentionsraum vor. Danach kann im direkten Umfeld des Plangebietes ausreichend Ersatzretentionsvolumen geschaffen werden. Grundsätzliche Bedenken gegen die Umsetzung der Planung bestehen auf dieser Basis aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange nicht.
FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes. FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz
Zu der Änderung des FNP werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken geltend gemacht.
FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer
Baudenkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.
FSt 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Michael Kinnel
Gegen die 1. Änderung bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zu Naturschutz/Landschaftspflege und Wasser- und Bodenschutz betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind, wie in der Stellungnahme dargelegt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.
Die aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens dieser RegFNP-Änderung bei der zuständigen Oberen Wasserbehörde beantragt.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Gruppe: TöB

WOELL_001_B-01503

Dokument vom: 14.06.2016
Dokument-Nr.: S-03432

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nach Prüfung der uns dankenswerterweise zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass seitens unseres Verbandes keine Bedenken gegen die beantragte Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt erhoben werden.

Die Gemeinde Wöllstadt ist als Kleinzentrum mit zentralem Ortsteil Nieder-Wöllstadt ausgewiesen. Dort ist im Jahre 2013 der bisherige Einkaufsmarkt weggefallen, so dass mit der geplanten Ansiedlung die Grundversorgung der Bevölkerung mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment sichergestellt werden soll. Unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann an solch einem Standort für einen Lebensmittelvollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Nach dem Beeinträchtungsverbot dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren und Versorgungskernen nicht wesentlich beeinträchtigen. Anhaltspunkte für eine über die Grundversorgung hinausgehende Dimensionierung des angegebenen Vorhabens liegen nicht vor. Angesichts der geringen aus dem Vorhaben resultierenden Zentralität liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des projektierten Lebensmittelvollversorgers zu erwarten sind. Diese Änderung entspricht daher den Regelungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main. Aus den genannten Gründen bestehen seitens unseres Verbandes aus heutiger Sicht keine Bedenken gegen die Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Stellungnehmer sieht die Raumverträglichkeit und die städtebaulich integrierte Lage des geplanten Nahversorgers als gegeben an. Auch eine Beeinträchtigung benachbarter Versorgungsbereiche wird seitens des Stellungnehmers nicht erwartet.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB**

WOELL_001_B-01504

**Dokument vom: 17.06.2016
Dokument-Nr.: S-03488**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 10.02.2016, Az.: 34b1-63- W025/01-BE13.01.2 behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit.

Diese lauten:

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 zu den vorliegenden Änderungsunterlagen keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB. Mit der Ausweisung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für eine 1,4 ha große Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel am nordwestlichen Gebietsrand von Nieder-Wöllstadt auf einer Teilfläche des bisherigen Sportplatzes beabsichtigt (Teilfläche A). Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittel- Vollversorgers mit bis zu 2.000 m2 Verkaufsfläche. Die Inanspruchnahme der für den geplanten Marktstandort benötigten Flächen erfolgt im Tausch mit der bisher im Süden von Nieder-Wöllstadt geplanten gewerblichen Baufläche "Am Kalkofen", die nun zurückgewidmet wird, so dass hier die bestehende landwirtschaftliche Nutzung unverändert weitergeführt werden kann (Teilfläche B). Die verkehrliche Erschließung der Sondergebietsfläche soll gemäß den Planunterlagen über die bestehende Anbindung des Sportplatzgeländes an die Bundesstraße 3 (freie Strecke) gesichert werden. Derzeit erfolgt der Bau der OU Wöllstadt im Zuge der Bundesstraßen 3 und 45. Mit deren Inbetriebnahme wird der betreffende Abschnitt der Bundesstraße 3, über den die verkehrliche Erschließung des Plangebietes A: "Nahversorgung am Sportplatz" gesichert werden soll, zur Gemeindestraße abgestuft. Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen somit gegen die geplante Ausweisung der beiden Gebiete vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keine Einwände. Alle erschließungsbedingt erforderlichen Maßnahmen im Bereich des Verknüpfungspunktes mit der Bundesstraße 3 sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern und durch die Gemeinde Wöllstadt zu planen und baulich umzusetzen. Sofern das Bauleitplanverfahren betrieben wird solange die Friedberger Straße noch als Bundesstraße gewidmet ist, ist den gesetzlich geregelten Anbaubeschränkungen des Bundesfernstraßengesetzes vollumfänglich Rechnung zu tragen

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauausführung zu beachten. Das Bebauungsplanverfahren für den Einkaufsmarkt wird derzeit im Parallelverfahren zu dieser Änderung bearbeitet.

Die Inbetriebnahme der Bundesstraße 3 (Ortsumgehung Wöllstadt) ist für Ende des Jahres 2016 vorgesehen, der Einkaufsmarkt wird voraussichtlich im Lauf des Jahres 2017 eröffnet. Sollte die Rückwidmung der Friedberger Straße zur Gemeindestraße bis zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgt sein, sind seitens der Gemeinde Wöllstadt die in der Stellungnahme skizzierten Auflagen einzuhalten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

WOELL_001_B-01505

Dokument vom: 21.06.2016
Dokument-Nr.: S-03498

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich Bezug auf meine Stellungnahme vom 10. Februar 2016, mit der bereits ausgeführt wurde, dass das für die Nahversorgung am Sportplatz vorgesehene 1,4 ha große Gebiet A im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Grünfläche/Sportanlage“ innerhalb eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz“ dargestellt ist. Im nordöstlichen Teilbereich überlagert der Planbereich ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“. Ziel der geplanten Änderung ist eine Darstellung des Gebiets A als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)“. Zur Kompensation der baulichen Inanspruchnahme der Fläche A ist für den Änderungsbereich des ebenfalls 1,4 ha großen Gebiets B, der derzeit als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ innerhalb des regionalplanerischen „Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe, Planung“ dargestellt ist, eine Darstellung als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ vorgesehen.

Gegen die geplante, nicht raumbedeutsame Änderung des RegFNP für Gebiet A und B bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzugs ist zu kompensieren, d.h. wird bei der oberen Landesplanungsbehörde gewahrt und bei Fortschreibung/Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 entsprechend berücksichtigt. Soweit im nordöstlichen Teil des Planänderungsbereichs A das dort festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Rosbachs tangiert wird, kann das grundsätzliche Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten (5 78 WHG) hier ausnahmsweise überwunden werden, da sich nach der von der Gemeinde Wöllstadt vorgenommenen Alternativenprüfung der jetzige Planstandort als einzig realisierbarer Nahversorgerstandort im Gemeindegebiet Wöllstads erwiesen hat und mit dem parallel zum RegFNP-Änderungsverfahren aufgestellten Bebauungsplan NW 22 dafür Sorge getragen wird, dass das künftige Marktgebäude außerhalb des Überschwemmungsgebiets angeordnet und Parkplätze sowie Zufahrt in Übereinstimmung mit den wasserrechtlichen Vorgaben hergestellt werden. Der Antrag für die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist im weiteren Verfahren mit meinem Dezernat IWF 41.2 abzustimmen (weitere Ausführungen hierzu im nachfolgenden Kapitel „Oberirdische Gewässer, Renaturierung“).

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans. Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Die Kompensation und die artenschutzrechtlichen Belange sind abschließend im Bebauungsplanverfahren zu klären.

Von der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt wird ausgeführt: Oberirdische Gewässer, Renaturierung: Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 10. Februar 2016. Dort hatte ich zwei Wege aufgezeigt, damit die Änderung des FNP den wasserrechtlichen Anforderungen genügt. Entweder (a) die zeitgleiche (oder vorherige) Aufstellung des Bebauungsplanes mit der FNP-Änderung oder (b) die Ergänzung der Unterlagen zur FNP-Änderung um einen Antrag nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) mit den dazugehörigen wasserrechtlich relevanten Informationen. Die jetzt vorgelegten und derzeit ausgelegten Unterlagen zur FNP-Änderung sind in dieser Hinsicht gegenüber der damaligen Version der Unterlagen unverändert und erfüllen weder den einen noch den anderen der beiden vorgeschlagenen Wege. Auch zum Bebauungsplan liegen mir noch keine nach § 78 Abs. 2 WHG genehmigungsfähigen Unterlagen vor. Daher kann das Einvernehmen gemäß § 45 Abs. 2 Hess. Wassergesetz zur Miterteilung der Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG derzeit noch nicht hergestellt werden.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise zu den naturschutzrechtlichen Belangen werden, wie in der Stellungnahme dargelegt, im Bebauungsplanverfahren bearbeitet. Die erforderlichen Maßnahmen wurden mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, siehe auch Stellungnahme des Wetteraukreises zum vorliegenden Änderungsverfahren.

Zur Erfüllung der Anforderungen aus Sicht des Wasserrechts wird der Regionalverband im Zuge der Genehmigung dieses Änderungsverfahrens beim Regierungspräsidium und der Oberen Wasserbehörde einen entsprechenden Antrag nach § 78 (2) WHG einreichen. Dieses Vorgehen ist mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren weiter betrieben und schafft so die in der Stellungnahme geforderten Grundlagen zur Herstellung des Einvernehmens mit der Wasserbehörde.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt, Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz" Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:

WOELL_001_B-01506

Gruppe: Privat/Einzelperson

Dokument vom: 16.06.2016

Dokument-Nr.: S-03486

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bei den in unserer Stellungnahme vom 10.02.2016 angesprochenen Abflusshindernissen (Brückenbauwerken) entlang der Ringstraße (Nieder-Wöllstadt) handelt es sich um bestehende Bauwerke, die nicht Bestandteil der Bauleitplanung sind und somit diesbezüglich nicht geändert, geschweige denn neu gebaut werden. Aufgrund der bestehenden Höhenlage und der vorhandenen Bebauung ringsum können diese auch nicht verändert werden. Hierbei handelt es sich aber um Zwangspunkte, die bezüglich des Abflusses des Rosbach bereits bei der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden müssen.

Tatsache ist, dass diese bestehenden Bauwerke schon jetzt ein zu geringes Hochwasser- bzw. Abflussfreibord aufweisen und es daher regelmäßig zum Rückstau im Gewässer im Bereich des jetzigen Plangebietes kommt. Weitere Einleitungen und die Wegnahme von Überflutungsflächen (Retentionsraum) in diesem Bereich des Rosbach verschärfen somit zwangsläufig die Abfluss- und Hochwasserproblematik zu Lasten der Nachbarschaft.

Entgegen den Angaben in den Änderungsunterlagen grenzt im Süden des Plangebietes und des Sportplatzes nicht nur Kleingartennutzung, sondern auch Wohnbebauung direkt an. Dies betrifft die Grundstücke entlang der Ringstraße und der Rosbacher Straße. Diese sind nicht durch eine zusätzliche Straße von dem Plangebiet getrennt, wie in den Unterlagen

fälschlicherweise ausgeführt wird. Auswirkungen aus dem Plangebiet und dem Sportplatz wie z. B. Lärm treffen daher unmittelbar die angrenzende Wohnbebauung. Das gleiche gilt für den Rosbach, an den die Wohnbebauung unmittelbar angrenzt. Auch hier sind als Gewässeranlieger nicht nur Kleingärten, sondern auch Wohnbebauung betroffen. Insoweit sind im Hochwasserfall nicht nur Vermögenswerte, sondern auch Menschenleben gefährdet, zumal sich bei der direkt angrenzenden Wohnbebauung auch Schlafzimmer im Erdgeschoss befinden und somit bei entsprechenden größeren, plötzlichen Hochwasserereignissen ohne Vorwarnung Menschen im Schlaf hiervon überrascht werden können.

Welche Ausmaße Hochwasserereignisse auch bei kleineren Gewässern erreichen können, dürfte schon allein das Hochwasserereignis im Jahr 2014 am Rambach in Nidda-Wallernhausen im Wetteraukreis gezeigt haben. Auch die aktuell bundesweit auftretenden besonderen Hochwassergefahrenlagen nach Starkregenereignissen machen die Dringlichkeit dieser Argumentation zusätzlich deutlich.

Damit ist deutlich gemacht, dass die in dem Änderungsverfahren zum Regionalen Flächennutzungsplan zu berücksichtigenden Hochwasserbelange einen hohen Stellenwert im Zuge der vorzunehmenden Abwägung der verschiedenen Belange untereinander haben. Insoweit ist das Festhalten an der vorliegenden Planung, die gegen bundesrechtliche als auch hessische Vorgaben des Wasserrechts verstößt, nicht hinnehmbar.

Auch das strikte Festhalten an dem Argument der Zersiedelung der Landschaft bzw. des angeblich nicht als städtebaulich integriert anzusehenden Standortes bei Errichtung eines Marktes im Bereich der neu entstehenden B 3a (Projektfläche 1) lässt sich insoweit nicht nachvollziehen. Eine umfangreiche Veränderung und Zersiedelung der Landschaft findet bereits durch den Bau der B 3a und der umfangreichen Zu- und Abfahrten sowie Brückenbauwerke selbst statt.

Die Landschaft wird hier bereits in erheblichem Umfang zwischen Nieder- und Ober-Wöllstadt massiv umgestaltet und beeinträchtigt, so dass hier auch ein neuer Markt hätte entstehen können, ohne das Ortsbild massiv zu beeinträchtigen. Auch wäre hier die günstige Erreichbarkeit von beiden Ortsteilen und die verkehrliche Erschließung für Pkw als auch für Fußgänger und Radfahrer durch den bereits vorhandenen, gut ausgebauten und beleuchteten Fuß- und Radweg gegeben, was bei dem hier vorgelegten Plangebiet nicht der Fall ist. Hier kann man von der Erreichbarkeit her an und für sich nicht von einem „Nahversorger“ sprechen.

Auch werden mit der vorliegenden Planung gesetzlich geschützte Biotope zerstört.

Abschließend machen wir darauf aufmerksam, dass der hessische Bewirtschaftungsplan und das Maßnahmenprogramm: für die Periode 2015 bis 2021 zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Hessen Ende des Jahres 2015 durch die Hessische Umweltministerin festgestellt wurden und somit nunmehr auch für die

Bauleitplanung verbindlich sind. Die ausgelegten Planungsunterlagen nehmen darauf keinen Bezug.

Fazit:

Aus all diesen Gründen lehnt unsere Mandantschaft die vorliegend beantragte Änderung des RegFNP ab und fordert die Einstellung des Änderungsverfahrens für das Gebiet „Nahversorgung am Sportplatz“.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stellungnahme enthält Hinweise zu folgenden Themen:

1. Gefährdung der Anwohner durch Hochwasser,
2. Städtebauliche Aspekte,
3. Naturschutzrechtliche Aspekte,
4. Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen.

Zu 1. (Verschärfung der Hochwasserproblematik durch Abflusshindernisse, Retentionsraumverluste und Regenrückhaltebecken):

Der Hinweis zu den Abflusshindernissen (Brückenbauwerke im Bereich der Ringstraße) betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Diese Belange, u.a. ggfs. der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Rosbaches, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bearbeitet.

Das in der Stellungnahme erwähnte und durch Unterlagen aus dem Bebauungsplan-Entwurf belegte geplante Regenrückhaltebecken im Regenwasserkanal dient zur zeitverzögerten, gesteuerten Einleitung von Regenwasser bei starken Regenereignissen. Dieses Bauwerk dient dazu, die befürchteten Hochwasserspitzen möglichst zu entschärfen oder ganz zu vermeiden. Die Dimensionierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Der durch die Baumaßnahmen verursachte Eingriff in den Retentionsraum des Rosbachs wurde im Rahmen eines für den Bebauungsplan angefertigten Gutachtens berechnet. Der Eingriff in den Retentionsraum soll in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde durch entsprechende Maßnahmen oberhalb des Plangebietes in räumlichem Zusammenhang ausgeglichen und darüber hinaus noch weiterer Retentionsraum für den Rosbach geschaffen werden. Die Maßnahme führt deshalb nicht zu größerer Gefährdung der Anwohner, sondern trägt zu einer zusätzlichen Entlastung bei.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt und werden im Bebauungsplan z.B. über Retentionsraumausgleich, Gewässerrandstreifen, Minimierung der Versiegelung abgearbeitet.

Die Behandlung der in der Stellungnahme erwähnten Lärmproblematik erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens (Sportplatz). Im weiteren Umfeld der Planfläche, so z.B. auf der östlichen Seite des Rosbachs, sind Wohngebiete vorhanden. In den vorliegenden Änderungsunterlagen wurde jedoch nur die unmittelbare Umgebung der Planfläche betrachtet.

Zu 2. (Städtebauliche Integration, Erreichbarkeit):

Der Neubau der Ortsumgehung Wöllstadt im Zuge der B 3 bringt erhebliche Eingriffe in die Landschaft mit sich, soll aber zu einer deutlichen Entlastung der innerörtlichen Durchfahrtsstraßen führen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden seinerzeit im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Straßenneubau bewertet. Ein Nahversorger-Standort im Abfahrtsort der Ortsumgehung (Projektfläche 1) wurde wegen der städtebaulich nicht integrierten Lage der Fläche verworfen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen enge räumliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Dies wäre bei der Projektfläche 1 nicht der Fall.

Die Frankfurter Straße wird nach der Fertigstellung der Ortsumgehung zur Gemeindestraße rückgestuft und das Verkehrsaufkommen demzufolge deutlich abnehmen. Somit ist eine Querung dieser Straße künftig auch für Fußgänger und Radfahrer möglich, die vom Fuß- und Radweg auf deren Nordseite kommen. Auch für die jenseits des Rosbachs gelegenen Wohngebiete ist die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes gegeben.

Zu 3. (Zerstörung von gesetzlich geschützten Biotopen):

Der Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna ist in Kapitel B 2.2 der Änderungsunterlagen thematisiert. Die zuständige Naturschutzbehörde beurteilt, ob es sich bei den betroffenen Lebensräumen ggfs. um gesetzlich geschützte Biotop handelt. Die Festsetzung konkreter Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung betrifft nicht die Ebene des RegFNP und wird auf Ebene des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geregelt.

Zu 4. (kein Bezug auf Bewirtschaftungs- und Maßnahmenplan 2015-2021 der WRRL für Hessen):

Das vorliegende Änderungsverfahren bereitet keinen Eingriff in das Gewässer Rosbach vor. Der Hinweis betrifft somit nicht die Ebene des RegFNP. Er ist ggfs. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung von Maßnahmen zu beachten.