

Bauleitplanung der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

Bebauungsplan „Blfelder Weg“

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) – Entwurfsoffenlage

(1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat am 13.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Entwurfsoffenlage zum Bebauungsplan „Blfelder Weg“ in diesem Bereich beschlossen.¹

(2) Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden und umfasst in der Gemarkung Bingenheim in der Flur 1, die Flurstücke 707/1 tlw., 709, 710, 711/1 tlw. (Plankarte 1). Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erfolgt außerdem die Festsetzung einer Ausgleichsfläche, bei der es sich um eine anerkannte Ökokontomaßnahme handelt und das Flurstück 9 tlw. in der Flur 11 (Gemarkung Echzell) (Plankarte 2; nicht in der Übersichtskarte) umfasst.

(3) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Westen des Plangebietes ein neuer erforderlicher Standort für einen Feuerwehrstützpunkt bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, der über den Blfelder Weg angefahren wird.

Für die Feuerwehr des Ortsteils Bingenheims ist die Notwendigkeit für einen Neubau eines Feuerwehrhauses aufgrund der aktuellen baulichen Situation und dem mangelnden Entwicklungspotential an dem bestehenden Standort gegeben. Mit dem Bebauungsplan wird das folgende allgemeine Planungsziel angestrebt: Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Hierdurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Standortes für einen neuen Feuerwehrstützpunkt geschaffen werden.

Die vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen in den Randbereichen des Grundstücks des Feuerwehrstützpunktes sollten erhalten werden, zumal sie der Ortsrandeingrünung dienen und eine klare Abgrenzung zum östlich angrenzenden Friedhof darstellen. Aufgrund betroffener denkmalschützender Belange, die auf das UNESCO-Weltkulturerbe des Limes zurückzuführen sind, wird die Planung im Osten durch eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Limes ergänzt. Auch der landwirtschaftliche Weg im Osten, der sich in der Kernzone des Limes befindet, wird durch die vorliegende Planung bauplanungsrechtlich gesichert.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain.

(4) Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht und die umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen werden mit öffentlich ausgelegt.

¹ Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans erfasst aufgrund des Beitritts der Gemeinde Echzell in den Regionalverband FrankfurtRheinMain zusätzlich die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans von 2011. Die Bekanntmachung der Entwurfsoffenlage zur FNP-Änderung erfolgt anhand einer separaten Bekanntmachung.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls öffentlich aus: Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7a-j BauGB u.a. die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Weitere umweltbezogene Informationen liegen vor: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Plan Ö, Stand 09/2023) Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer und Stieglitz, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, „Langohr“ und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Maculinea-Arten wurden nicht nachgewiesen.

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen aus dem Gutachten keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen. Diese werden in den Planunterlagen ausgiebig behandelt und berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Wesentliche Sachverhalte, die sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehen, werden vorliegend zusammenfassend aufgeführt:

DB Bahn AG (Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): keine Bedenken. Allerdings Hinweise hinsichtlich Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.).

Hessen Mobil (Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): keine Bedenken. Hinweise hinsichtlich nicht bestehenden Anspruchs gegen den Straßenbaulastträger aufgrund von Verkehrsemissionen.

Hess. Gesellschaft f. Ornithologie u. Naturschutz e.V. (Schutzgüter Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis auf erforderliche Ergänzung einer Alternativenprüfung zum Standort des Feuerwehrgebäudes als auch zum Sondergebiet Zweckbestimmung Geflügelzucht / Schulung Naturschutz. Erforderlichkeit einer näheren Begründung für die Aufstellung eines Sondergebietes, Verlegung der Schulungs- und Sitzungsräume im vorgesehenen Feuerwehrgebäude. Nutzung der Fläche für das Sondergebiet als vorgesehene CEF-Maßnahme für Zauneidechsen und andere biotopgestaltende Maßnahmen. Erforderlichkeit zum Schutz der Bäume vor Verbiss, Lokalisierung der Nisthilfen für Fledermäuse. Nisthilfen im Streuobstbereich nicht nur für Sperlinge. Allgemeiner Hinweis zum Umgang bei der dinglichen Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen auf Privatgrundstücken.

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Gesundheit- und Gefahrenabwehr/ Kommunalhygiene (Schutzgüter Klima und Luft, Boden und Wasser, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zum Umgang Regenwasser und den Einbau von Regenwassernutzungsanlagen.

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Archäologische Denkmalpflege (Schutzgüter Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis auf Ablehnung der Planung zum derzeitigen Zeitpunkt, da Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege nicht hinreichend berücksichtigt, da archäologische Fundstellen (Limes) bekannt sind. Zerstörung von Kulturdenkmälern möglich. Kernzone des Limes wird nicht berücksichtigt. Kontaktaufnahme mit der Archäologischen Denkmalpflege erforderlich.

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Brandschutz (Schutzgüter Klima und Luft, Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Allgemeine Hinweise zum Brandschutz sowie zur Löschwasserversorgung.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (Schutzgüter Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis auf Ablehnung der Planung zum derzeitigen Zeitpunkt, da Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege nicht hinreichend berücksichtigt werden. Das Plangebiet umfasst Kern- als auch Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ (ORL). Abstimmung der weiteren Planungsschritte mit der Archäologischen Denkmalpflege und dem Landkreis Wetterau erforderlich.

NABU OG Bingenheim (Schutzgüter Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis zur Anpassung der Zweckbestimmung von „Schulungen zum Naturschutz“ in „Natur- und Umweltbildung“.

RP Darmstadt (Schutzgüter Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis auf Inanspruchnahme eines VRG Siedlung Bestand. Hinweis auf Lage des östl. Geltungsbereiches für den Geflügelzuchtverein innerhalb eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, daher Bedenken. Hinweis auf Vorkommen von Streuobstbeständen. Hinweis auf Erforderlichkeit einer biotopschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung durch die obere Naturschutzbehörde. Notwendigkeit der Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Streuobstbeständen und der Überplanung eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft werden nicht gesehen. Hinweise zum Grundwasserschutz/Wasserversorgung, auch mit Löschwasser. Lage des Plangebietes innerhalb der qualitativen Schutzzone I des „oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes“ sowie innerhalb der quantitativen Schutzzone D und der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“. Hinweise zum kommunalen Abwasser sowie zur Entwässerung. Erforderliche Aussage über die Art der Entwässerung sowie dem Umgang bei der jeweiligen Entwässerungsart. Kein Hinweis auf Altlasten im Plangebiet. Hinweise auf Umgang im Falle eines Vorkommens. Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz sowie zur notwendigen Ergänzung weiterer Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Hinweise zur möglichen Lärmbelästigung durch den Feuerwehrstandort aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung, daher Hinweis zur Nutzung von Blaulicht anstelle eines Martinshorns.

Weiterer Hinweis auf Lärmbelästigung durch den geplanten Geflügelzuchtverein, allerdings besteht aufgrund der ausreichenden Entfernung zur Wohnbebauung kein Konfliktpotential. Hinweis auf angrenzenden Basalttagebau „Bingenheim“ an den südlichen Geltungsbereich des Plangebietes. Hinweise auf Immissionen wie z.B. Staub, Lärm, Verkehrslärm, usw. Hinweis auf Vermeidung einer Verhinderung der im Plangebiet liegenden öffentlichen Straße. Hinweis auf untergegangene Bergbauberechtigung für das Plangebiet, innerhalb der geringfügiger Untersuchungsbergbau mit bis zu 4 m tiefen Schächten umgegangen ist. Hinweis auf Empfehlung zur Beachtung möglicher Anzeichen von Bergbau bei Erdarbeiten und ggf. Einleitung von Sicherungsmaßnahmen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung wurde sowohl für den vorliegenden Bereich sowie auch für einen erweiterten östlichen Bereich aufgestellt. Im Osten des Plangebietes war ursprünglich ein Sondergebiet ausgewiesen mit der Zweckbestimmung Geflügelzuchtverein, um dem ansässigen Verein einen zukunftsfähigen Standort zu ermöglichen. Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung fand bereits im Jahr 2018 statt. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen, die hinsichtlich der hohen Wertigkeit der Sondergebietsfläche eingegangen sind, wurde der Bereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Planung wird daher nur noch für die bauplanungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr weitergeführt.

Die Stellungnahmen werden zusammen mit der Umweltprüfung (Umweltbericht), in der die Aspekte der Kompensation und Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG) behandelt sind, den o.a. Umweltinformationen sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ 09/2023) im Internet veröffentlicht und bei der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

(5) Gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) werden die Planunterlagen des Bebauungsplanes (Plankarte, Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und die Standortanalyse) sowie alle vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom

29.01.2024 – 08.03.2024 einschließlich

im Internet unter der Adresse <https://www.echzell.de> -> Aktuelles sowie über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (www.bauleitplanung.hessen.de) eingestellt und können eingesehen und heruntergeladen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 Nr.4 BauGB eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen in der Gemeindeverwaltung Echzell, Bauamt, Lindenstraße 9, 61209 Echzell, während der Dienststunden der Verwaltung, sowie nach Vereinbarung. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Abgabe einer Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen (z.B. schriftlich, zu Protokoll oder per E-Mail).

(6) Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe der Stellungnahmen ist zum Beispiel unter der E-Mail-Adresse beteiligung@fischer-plan.de oder bauabteilung@echzell.de möglich.

(7) Gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 Nr.3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht

abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können

(8) Gemäß § 4b BauGB wurde das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach BauGB beauftragt.

Bauleitplanung der Gemeinde Echzell – Übersichtskarte



Echzell, 19.01.2024
Mogk
Bürgermeister