

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB zum Bebauungsplan „Beuneweg - Feuerwehr“; Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Södel

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wölfersheim beabsichtigt im Ortsteil Södel die Erweiterung ihrer Flächen für den Gemeinbedarf. Dafür soll auf einer ca. 0,41 ha großen, landwirtschaftlich genutzten Fläche im Bereich „Melbacher Straße - Beuneweg“ eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gem. § 9 (1) Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen werden.

Auslöser zur Errichtung eines neuen Feuerwehrstützpunktes waren die negativen Befunde der feuerwehrtechnischen Prüfdienste für die aktuellen Standorte in den Ortsteilen Södel und Melbach. Bauliche Erweiterungen der vorhandenen Gebäudestrukturen unter Berücksichtigung der erforderlichen Normen und Bauvorschriften sind dort leider nicht möglich. Aus feuerwehrtechnischer Sicht werden durch eine zentrale Zusammenführung der tagesverfügbaren Feuerwehrmitglieder im Ausrückbereich Melbach/ Södel die notwendigen Funktionsstärken für zeitkritische Tageseinsätze wesentlich verbessert.

Im Vorfeld der Planung wurden vier Standorte auf deren Eignung als Feuerwehrstützpunkt untersucht. Als favorisierter Standort der beteiligten Feuerwehrgremien wurde die Projektfläche „Beuneweg“ ausgewählt, da sie die Voraussetzungen für einen zukunftsgerechten und günstig gelegenen Standort erfüllt. Die untersuchten Alternativstandorte konnten sich für eine vertiefende Planung nicht empfehlen. Eine unmittelbare Erweiterung der baulichen Substanz am aktuellen Standort der Feuerwehr (Seestraße 11) scheitert an der Flächenverfügbarkeit am Standort. Eine Realisierung an der Standortfläche „Hangweg“ im Ortsteil Melbach wäre im Hinblick auf die Lage, und die Entwicklungsmöglichkeiten nur mit einem erheblichen Aufwand möglich. Als weiterer Alternativstandort wurde die Fläche „Zum Bahndamm/ Schützenstraße“ im Ortsteil Södel untersucht. Dort ist jedoch eine bauliche Umsetzung aufgrund der erforderlichen Anforderungen an Feuerwehrgerätehäuser nicht möglich.

Die Flächen für den geplanten Feuerwehrstützpunkt befinden sich am südöstlichen Siedlungsrand von Södel und stehen im Eigentum der Gemeinde Wölfersheim. Die Erschließung ist durch die Öffentlichen Anlagen im Bereich der Straße Beuneweg vorhanden und auch gesichert. Eine spätere Erweiterung der Gebäudestrukturen entlang des Beunewegs ist denkbar. Die geometrischen Anforderungen an die bebaubare Grundstücksfläche sind ausreichend.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wölfersheim hat in ihrer Sitzung am 02.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Beuneweg - Feuerwehr“ gem. § 2 (1) BauGB gefasst.

2. Verfahrensablauf

- Aufstellungsbeschluss: 02.06.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
und Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB: 25.01.2021 bis 24.02.2021
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der
Behörden gem. § 4 (2) BauGB: 11.10.2021 bis 19.11.2021
- Satzungsbeschluss: 02.02.2022
- Bekanntmachung/Rechtskraft: 25.03.2022

3. Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung

Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Södel und ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Der östliche sowie westliche Teil des Plangebiets werden als Wiese/ Frischwiese genutzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Kreisverkehrsanlage am Ortseingang Södel an. Nördlich und südlich liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen; im Osten wird das Plangebiet durch die Kleingärten „Krautgärten“ begrenzt.

Übergeordnete Planungen

Der gültige Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) für das Ballungsgebiet FrankfurtRheinMain weist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ aus. Darüber hinaus ist das Gebiet als „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“ dargestellt. Da der Geltungsbereich weniger als 0,5 ha umfasst können die Belange und Rahmenbedingungen des Regionalen Flächennutzungsplans gewahrt werden. Eine Änderung der Flächenausweisung in übergeordneten Planungen ist nicht notwendig.

Biotoptypen und Nutzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Södel der Gemeinde Wölfersheim und ist fast gänzlich durch die Landwirtschaft geprägt. Am südlichen Rand des geplanten Feuerwehrstandorts führt ein unbefestigter Wirtschaftsweg entlang. Südlich dieses Weges liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich ist das Plangebiet durch den „Beuneweg“ begrenzt. Im Westen befindet sich die K 172 (Melbacher Straße), die von ausgeprägten, artenarmen Straßenrändern und einer Ruderalflur begleitet wird. Die Flächen östlich der Kreisstraße sind wiederum landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebiets befindet sich eine Kleingartenanlage mit Gehölzbestand.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten konnten im Rahmen der Biotopkartierung nicht nachgewiesen werden.

Schutzgut Tiere

Da das Plangebiet in räumlicher Nähe zum besiedelten Bereich liegt, zudem an zwei Seiten an Straßen grenzt und selbst intensiv als landwirtschaftliches Grünland und Ackerfläche genutzt wird, ist es durch die menschliche Nutzung geprägt. Durch die damit einhergehende Störwirkung ist im Gebiet allenfalls das Vorkommen von störungsunempfindlichen Tierarten zu erwarten. Dennoch stellen auch landwirtschaftliche Flächen für darauf spezialisierte Arten einen potenziellen Lebensraum dar. Die Prüfung, ob die Eingriffe des Planvorhabens zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen, wurde in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG 2021A) vorgenommen.

Zur Überprüfung eines Artenvorkommens des Feldhamsters wurde auf der betroffenen Fläche im Sommer direkt nach der Ernte eine flächendeckende Begehung zur Kartierung von Hamsterbauen durchgeführt. Bei keiner Begehung konnten feldhamstertypische Baue bzw. Hinweise jeglicher Art auf Vorkommen des Hamsters festgestellt werden.

Bezüglich des Vorkommens von Brutvögeln wurde anhand der gegebenen Biotopstrukturen sowie der Angaben des Brutvogelatlasses für Hessen (HGON 2010) ein Potentialabschätzung im Zuge des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG 2021A) durchgeführt.

Die Überprüfung auf Vorkommen von Reptilien wurde im August und September an insgesamt vier Terminen gezielte Begehungen des Geltungsbereichs vorgenommen. Hierbei konnte im Bereich der Gasstation eine Zauneidechse, die als artenschutzrechtlich relevante Art gilt, nachgewiesen werden. Für weitere Artgruppen konnte aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen ein Vorkommen im Geltungsbereich von vornherein ausgeschlossen werden (REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG 2021A).

Schutzgut Pflanzen

Durch bauliche Aktivitäten werden bei einer Realisierung der Planung alle kartierten Biotopstrukturen beseitigt. Da der überwiegende Teil des Plangebiets landwirtschaftlich genutzt ist, kommt es dadurch vorwiegend zu einem Verlust von Biotoptypen mit einer, aus naturschutzfachlicher Sicht geringen Wertigkeit. Gesetzlich geschützte Biotope sind von einem Verlust nicht betroffen. Auch nachteilige Auswirkungen auf Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind aufgrund der Lage und Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich liegt derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche vor und zeigt lediglich im Bereich des Gastanks sowie dessen Zuwegung Versiegelungen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,41 ha. Davon entfallen auf die Anlage des Gerätehauses ca. 730 m² sowie auf die Parkplätze, Zufahrten und Hofflächen ca. 1.959 m². Die restlichen Flächen sind für die Eingrünung vorgesehen bzw. zum Erhalt der bisherigen Biotoptypen im Bereich der Gasstation. Der Bereich um die Gasstation ist von direkten Eingriffen ausgenommen und bleibt in seinem jetzigen Zustand erhalten.

Die schutzgutbezogene Betrachtung der Auswirkungen der Flächenversiegelung ist im Schutzgut Boden enthalten und wird dort kumulativ betrachtet. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet.

Schutzgut Boden

Die Böden des Plangebiets sind gemäß den Auskünften zu Bodendaten des BodenViewer Hessen (HLNUG 2017A) der Bodeneinheit „Tschernose-Parabraunerden, erodiert“ (Pleistozän) zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um Böden aus mächtigem Löss (Untergruppe 5.3.1) innerhalb der Hauptgruppe der Böden aus äolischen Sedimenten. Parabraunerden aus Löss finden sich vorwiegend in den Arealen einer Lösslandschaft, in denen das Relief schwächer ausgeprägt ist. Die angegebene Bodenart ist vorwiegend Lehm. Parabraunerden aus Löss sind allgemein günstige Ackerstandorte, werden jedoch in Hanglage durch die Verschleffung des Oberbodens leicht erodiert. Die Böden im Plangebiet weisen ein sehr hohes Ertragspotenzial und ein hohes Nitratrückhaltevermögen sowie ein hohes Wasserspeichervermögen auf. Als Standort für die natürliche Vegetation sind diese Böden wenig bedeutend, da sie keine extremen Standorteigenschaften aufweisen, wie sie für das Vorkommen seltener Arten von Bedeutung sind.

Infolge der Realisierung der Planung kommt es zu Versiegelungen und damit zu einem Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und andere versiegelte Flächen führt zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen, wie zum Beispiel der Filter- und Pufferfunktion. Durch Anlage der Stellplätze sowie deren Zuwegung in wasserdurchlässiger Form wird der Versiegelungsgrad minimiert. Darüber hinaus sind in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereiche Bodenverdichtungen zu vermeiden. Die Kompensation zum Verlust der Bodenfunktionen findet integriert im Ausgleich zum Biotoptypenverlust statt.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse können die vorhandenen Grundwasservorkommen als gut geschützt angesehen werden. Der Boden im Plangebiet weist ein sehr hohes Nitratrückhaltevermögen auf (siehe Schutzgut Boden). Das Nitratrückhaltevermögen kann insbesondere deshalb als Indikator für die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers herangezogen werden, da der Stoff extrem wasserlöslich ist und damit ein besonderes Gefährdungspotenzial für das Grundwasser darstellt. Die bindigen Deckschichten des Plangebiets sorgen somit für eine günstige Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung.

Innerhalb der Vorhabenfläche liegen weder natürliche noch künstlich angelegte Oberflächengewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche. Für das Plangebiet liegt auch keine wasserrechtliche Zuordnung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet vor.

Die derzeit noch offenen Flächen des Plangebiets stehen für eine Versickerung des Niederschlagswassers uneingeschränkt zur Verfügung, so dass das Plangebiet für die potenzielle Grundwasserneubildung eine hohe Bedeutung besitzt. Vorbelastungen des Grundwassers sind derzeit nicht bekannt. Jedoch kann es durch die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu Stoffeinträgen durch Dünger und Pflanzenschutzmittel kommen.

Durch Versiegelungen ergeben sich ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine geringere Verdunstung innerhalb des Plangebiets. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Versiegelung und Überbauung werden durch Festsetzungen zur Regenwassernutzung und -versickerung sowie zur wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und deren Zufahrten minimiert. Da sich der Geltungsbereich innerhalb der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim sowie innerhalb der Qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes befindet, sind zudem die entsprechenden Schutzgebietsvorschriften einzuhalten.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Flächenversiegelungen, den geringeren Freiflächenanteil, die schnellere bzw. geringere Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und versiegelten Flächen kommt es innerhalb des Plangebiets zu einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Spürbare Beeinträchtigungen sind jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Eine wesentliche Verschlechterung der Klima- und Immissionssituation ist insgesamt nicht zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Erhebliche nachteilige Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung durch die Ortsrandlage nicht zu erwarten. Über das unmittelbare Umfeld hinausreichende, negative Wirkungen bestehen nicht. Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung und das bestehende Siedlungsbild einpasst, werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Dachgestaltung und Farbgebung der baulichen Anlagen getroffen, die eine Eingliederung in die Umgebung ermöglichen. Ferner wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Auch die vorgesehene Eingrünung führt zu einer besseren Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

Die Änderung der bestehenden Nutzung des Plangebiets in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient grundsätzlich dem Gemeinwohl.

Durch den Betrieb auf dem geplanten Feuerwehrgelände kann es zu erhöhten Lärmemissionen z. B. durch Feuerwehrübungen oder Feuerwehreinsätze kommen. Diese treten jedoch allenfalls kurzzeitig und sporadisch auf. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Einsatz des Martinshorns eminentester Bestandteil der Gefahrenabwehr ist. Da die nächstgelegene Wohnbebauung hinter der angrenzenden K 172 liegt und durch einen Immissionsschutzwall abgegrenzt ist, ist davon auszugehen, dass sich aus dem zukünftigen Verkehrsaufkommen durch Einsatzkräfte und Feuerwehrfahrzeuge keine nachhaltige Beeinträchtigung ergibt. Auch nachhaltige Belastungen durch Schadstoffe aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind nicht zu erwarten. Bauzeitliche Störungen und Immissionen sind wegen ihrer kurzen Dauer als nicht erheblich zu bewerten. Sie können zudem durch den Einsatz von emissionsarmen Maschinen nach dem Stand der Technik minimiert werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die örtliche Naherholung bestehen bei einer Realisierung der Planung ebenfalls nicht, da das Plangebiet keine spezifischen Funktionen für die Naherholung erfüllt und in der Umgebung noch umfangreich Freiflächen zur Verfügung stehen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind weder denkmalgeschützte Bauwerke vorhanden noch sonstige planungsrelevante Sachgüter bekannt.

Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Schutzgebiete gem. §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Auch zu einer Flächenbeanspruchung von FFH-Gebieten und/ oder europäischen Vogelschutzgebieten kommt es durch das Vorhaben nicht.

Eingriffsregelung

Eingriffsminimierende Maßnahmen sind bereits Bestandteil der Planung. So sieht der Bebauungsplan u. a. eine Eingrünung des Plangebiets mit heimischen Laubsträuchern und –bäumen vor, um die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dadurch werden zudem Möglichkeiten zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets geschaffen sowie positive Effekte auf das Kleinklima hervorgerufen. Hinsichtlich der Beleuchtung sieht der Bebauungsplan ausschließlich Leuchtmittel vor, die eine geringe Lockwirkung gegenüber Insekten aufweisen.

Um den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu genügen, wird im Zuge der Planung noch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (REGIOKONZEPT GMBH & CO. KG 2021B) erarbeitet, in dem der Umfang des Eingriffs durch eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt wird. Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe soll durch Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Bergheimer Wald“ der Gemeinde Wölfersheim erfolgen. In der Gesamtschau verbleiben daher weder erhebliche noch nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Mit einer wesentlichen Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Monitoring

Die Kommunen sind gem. § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Durch diese Überwachung sollen unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um damit in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im vorliegenden Planungsfall ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu unvorhergesehenen erheblichen negativen Auswirkungen kommt. Spezielle Überwachungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich und die Gemeinde Wölfersheim wird sich zur Überwachung der Umweltauswirkungen im Wesentlichen auf die behördlichen Überwachungsstrukturen verlassen.

In eigener Zuständigkeit wird die Gemeinde Wölfersheim im Rahmen von stichprobenhaften Kontrollen und Begehungen die plankonforme Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, beobachten. Dabei ist unter anderem auch zu überwachen, ob die Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt und ob die Stellplätze und ihre Zufahrten wasserdurchlässig befestigt wurden. Nach erfolgter Anlage des Feuerwehrstützpunkts sind zudem in regelmäßigen Abständen die prognostizierten Umweltauswirkungen durch Ortsbesichtigung zu überwachen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 25.01.2021 bis 24.02.2021 (jeweils einschließlich) statt. Das Fristende der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 (1) BauGB belief sich ebenfalls auf den 24.02.2021.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Verfahren nach § 4 (1) BauGB haben insgesamt 25 Behörden, Fachverbände und anerkannte Verbände Stellung genommen. In 14 der Stellungnahmen wurden Anregungen zum Vorentwurf gegeben.

4.1.2 Weiteres Vorgehen mit den Hinweisen und Anregungen aus dem Verfahren §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

In der weiteren Planung wurden die im Zuge der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wie folgt berücksichtigt:

- **Kreisausschuss des Wetteraukreises, Brandschutz**
 - Der Stellungnahme zur Löschwasserversorgung wird dahingehend gefolgt, dass ein Hinweis zum Löschwasserbedarf im Bebauungsplan aufgenommen, und der Mindestfließdruck im Zuge der Umsetzung der Planung beachtet wurde.
 - Den Hinweisen zum Einbau von Hydranten wurde insofern gefolgt, dass die Vorgaben bezüglich der Löschwasserversorgung eingehalten werden. Die Anforderungen bezüglich der Hydranten wurden im Rahmen der Umsetzung beachtet.
 - Der Stellungnahme bezüglich der Zufahrten sowie der Aufstell- und Bewegungsflächen für Löschfahrzeuge wird im Rahmen der Umsetzung entsprochen.
 - Die Planung einer Entnahmestelle innerhalb der Fahrzeughalle wird im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.
- **Kreisausschuss des Wetteraukreises, Naturschutz und Landschaftspflege**
 - Der Einwendung auf Prüfung eines Feldhamstervorkommens wurde gefolgt. Einer erneuten Nacherntebegehung sowie eine ökologische Begleitung des Bodens vor Umsetzung der Planung wurde zugestimmt.
 - Der Stellungnahme zur Prüfung auf Reptilienvorkommen wurde gefolgt. Die Planfläche wurde vor Umsetzung der Planung gezielt auf Reptilienvorkommen untersucht.
 - Der Stellungnahme, eine Folgenutzung der bestehenden Feuerwehrstandorte zu prüfen wird nicht gefolgt.
 - Der Stellungnahme, die Zulässigkeit von Pylonen (Mastwerbeanlagen) zu streichen wird gefolgt.
 - Der Stellungnahme zur Eingrünung der Südfassade wird dahingehend gefolgt, dass eine Begrünung bzw. eine landschaftsangepasste Farbgebung geprüft wird.
- **Kreisausschuss des Wetteraukreises, Bauordnung**
 - Der Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde nicht gefolgt, da die Planung (0,4 ha) nicht als raumbedeutsam einzustufen ist.
 - Der Stellungnahme zur Ergänzung von Vermaßen wurde gefolgt.
 - Der Bitte zur Präzisierung der Festsetzung der abweichenden Bauweise wurde entgegengehalten, dass bereits unter Punkt 3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen ebendiese getroffen werden.
 - Der Stellungnahme zur Festsetzung der Höhe wurde dahingehend gefolgt, dass die max. Höhenangabe der Nutzungsschablone auf 165 m ü. NN angepasst wurde.
 - Der Bitte um Umformulierung der Festsetzung 3.1. der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die Aufstellung von Werbeanlagen betreffend, wurde gefolgt.
- **Regierungspräsidium Darmstadt, Naturschutz**

- Der Verweis auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wurde zur Kenntnis genommen. Die naturschutzfachlichen Belange der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wurden im Rahmen der Abwägung beachtet.
- **Regierungspräsidium Darmstadt, Grundwasserschutz**
 - Die Stellungnahme um Vermeidung einer übermäßigen Flächenneuversiegelung wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde auf die bestehenden Festsetzungen verwiesen.
 - Der Hinweis zu den Wasserschutzgebieten wurde zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in den Plan aufgenommen.
- **Regierungspräsidium Darmstadt, Bodenschutz**
 - Der Empfehlung, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen auszuwerten, wurde entsprochen.
 - Der Stellungnahme wurde entsprochen und der Hinweis unter 1. Altlasten wurde entsprechend konkretisiert.
 - Der Stellungnahme zu Bodenveränderungen wurde dahingehend entsprochen, dass der Hinweis im Bebauungsplan ergänzt wurde.
 - Der Bitte zur Übersendung einer Ausfertigung des Bebauungsplans nach Inkrafttreten wird gefolgt.
- **Landesamt für Denkmalpflege Hessen**
 - Der Hinweis zur Meldepflicht gem. § 21 HDSchG wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
- **Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement**
 - Die Stellungnahme bezüglich einer möglichen neuen Einfahrt zum Kreisverkehrsplatz wurde zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ für den Wirtschaftsweg festgesetzt. Daher wurde der Bitte für eine Streichung des Wirtschaftswegs nicht entsprochen.
 - Der Stellungnahme, dass es einer südlich gesicherten Fußgängerführung am Kreisverkehrsplatz bedarf, wurde die bisher mögliche und auch genutzte nördliche Führung am Kreisverkehrsplatz entgegengehalten.
 - Der Stellungnahme die Werbeanlagen betreffend, wird gefolgt. Die Festsetzungen werden dahingehend konkretisiert, dass Aufschüttungen für Werbeanlagen generell unzulässig sind.
 - Die Stellungnahme bezüglich des Abflusses von Oberflächenwasser wurde zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Es wurde klargestellt, dass eine Zuleitung zur Kreisstraße 172 nicht geplant ist, und die Ableitung über den Biedrichgraben erfolgt.
 - Der Bitte um Übernahme in die Festsetzungen bezüglich Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz wurde nicht gefolgt.

- Die Stellungnahme die Lärmimmissionen betreffend wurde zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Passagen im Umweltbericht wurden angepasst. Auf ein Lärmschutzgutachten wurde verzichtet.
- **ovag Netz GmbH**
- Der Stellungnahme zum Vorkommen von Kabeln im Plangebiet wird dahingehend gefolgt, dass die Anlagen mit ihrer ungefähren Lage in der Plankarte nachrichtlich übernommen werden.
 - Der Stellungnahme bezüglich Schutz- und Arbeitsstreifen wurde gefolgt und entsprechend im Plan ausgewiesen. Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit kann bereitgestellt werden.
 - Der Hinweis zu Bepflanzungen wurde zur Kenntnis genommen. Bei Pflanzmaßnahmen wird auf vorhandene und geplante Kabel sowie auf Straßenbeleuchtungseinrichtungen geachtet werden und ggf. mit dem Netzbezirk Rücksprache gehalten.
 - Sollten Erarbeiten im Bereich der Kabel notwendig werden, wird die ausführende Firma benachrichtigt, sich zur Abstimmung mit der ovag Netz GmbH in Verbindung zu setzen.
 - Sollten Änderungen an den Bestandsanlagen der ovag Netz GmbH notwendig werden, erfolgt zur Abstimmung eine Kontaktaufnahme seitens der Gemeinde.
 - Zur Abstimmung der benötigten Anschlüsse wird die zuständige Fachabteilung frühzeitig kontaktiert.
 - Die Stellungnahme zum externen Ausgleich wurde zur Kenntnis genommen. Externe Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht erforderlich.
 - Der Bitte um Information über die weitere Planung wird gefolgt.
- **Nach § 3 UmwRG anerkannte Naturschutzvereinigungen**
- Der Stellungnahme zum Anbringen von Nisthilfen wurde gefolgt. Es werden Nistkästen für Vögel, Fledermäuse und Insekten angebracht.
 - Die Stellungnahme zur Begrünung der Südseite wurde zur Kenntnis genommen. Ihr wurde dahingehend gefolgt, dass die Begrünung bzw. landschaftsangepasste Farbgebung der Südwand geprüft wurde.
 - Der Stellungnahme den Werbepylon betreffend wurde gefolgt, und die Zulässigkeit aus der Planung genommen.
 - Der Bitte um Benachrichtigung über die Abwägungsergebnisse wurde gefolgt.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand vom 11.10.2021 bis 19.11.2021 (jeweils einschließlich) statt. Das Fristende der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 (2) BauGB belief sich ebenfalls auf den 19.11.2021.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Verfahren nach § 4 (2) BauGB haben insgesamt 15 Behörden und Fachverbände Stellung genommen. In fünf der Stellungnahmen wurden Anregungen zum Entwurf gegeben.

4.2.1 Weiteres Vorgehen mit den Hinweisen und Anregungen aus dem Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

In der weiteren Planung wurden die im Zuge der Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wie folgt berücksichtigt:

- **Kreisausschuss des Wetteraukreises, Brandschutz**
 - Die Stellungnahme bezüglich der Entnahmestellen wurde zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.
- **Kreisausschuss des Wetteraukreises, Naturschutz und Landschaftspflege**
 - Der Stellungnahme, die artenschutzrechtlichen Maßnahmen betreffend wurde gefolgt.
 - Die Stellungnahme bezüglich der Mastwerbeanlagen wurde zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine redaktionelle Anpassung.
 - Die Empfehlungen zur Beleuchtung wurden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.
 - Der Stellungnahme zur Kompensation wurde gefolgt, und der Bebauungsplan mit Rechtskraft der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
- **Kreisausschuss des Wetteraukreises, Wasser- und Bodenschutz**
 - Der Bitte zur zwingenden Festschreibung einer Zisterne zur Brauchwassernutzung wurde nicht gefolgt.
- **Kreisausschuss des Wetteraukreises, Bauordnung**
 - Die gewünschte Vermaßung wurde ergänzt.
- **Regierungspräsidium Darmstadt, Grundwasser**
 - Die Stellungnahme bezüglich der Ergänzungen zum Grundwasserschutz wurde zur Kenntnis genommen, und die Hinweise entsprechend angepasst.
- **Regierungspräsidium Darmstadt**
 - Der Bitte um Mehrfertigung des Bauleitplans in der bekannt gemachten Fassung wurde gefolgt und an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt übersandt.

HessenMobil

- Die Stellungnahme zu den Lärmimmissionen wurde zur Kenntnis genommen. Da seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt – Dez. Immissionsschutz keine Bedenken geäußert wurden, wurde auf ein Lärmschutzgutachten verzichtet.
- **ovag Netz GmbH**
 - Die Stellungnahme vom 22.02.2021 wurde weiterhin berücksichtigt.
- **ovag Wasser**
 - Die Stellungnahme bezüglich der Wasserversorgungsanlagen wird zur Kenntnis genommen. Der Verlauf der Leitung wurde im Plan nachrichtlich übernommen.
 - Der Hinweis, das Alter der Leitung betreffend, wurde zur Kenntnis genommen.
 - Dem Hinweis bezüglich einer rechtzeitigen Verständigung bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Anlagen wird gefolgt.
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
 - Der Bitte um rechtzeitige Verständigung bei erforderlich werdender Erschließung wird gefolgt.
 - Die Stellungnahme zur Lage der Telekommunikationsanlagen wurde zur Kenntnis genommen. Ihr Verlauf wurde im Plan nachrichtlich übernommen.
- **Nach § 3 UmwRG anerkannte Naturschutzverbände**
 - Der Hinweis, die Werbeanlagen betreffend, wird zur Kenntnis genommen. Der Feuerwehr als gemeinnützige Organisation und zur Gefahrenabwehr für die Bevölkerung sollte durch das Aufstellen der Fahnen die Möglichkeit gegeben werden, den Standort deutlich zu kennzeichnen. Auch soll die Möglichkeit gegeben werden, Eigenwerbung zu betreiben.
 - Der Stellungnahme zur zwingenden Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser wird nicht gefolgt, um eine flexible Bebaubarkeit der Feuerwehr zu garantieren und nicht von vornherein einzuschränken. Der Einbau einer Zisterne bleibt grundsätzlich möglich.
 - Dem Hinweis auf Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis nach Abschluss des Verfahrens wird gefolgt.

5. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Planung wurden vier Standorte auf deren Eignung als Feuerwehrstützpunkt untersucht. Als favorisierter Standort der beteiligten Feuerwehrgremien wurde die Projektfläche „Beuneweg“ ausgewählt, da sie die Voraussetzungen für einen zukunftsgerechten und günstig gelegenen Standort erfüllt. Die untersuchten Alternativstandorte konnten sich für eine vertiefende Planung nicht empfehlen. Eine unmittelbare Erweiterung der baulichen Substanz am aktuellen Standort der Feuerwehr (Seestraße 11) scheitert an der Flächenverfügbarkeit am Standort. Eine Realisierung an der Standortfläche „Hangweg“ im Ortsteil Melbach wäre im Hinblick auf die Lage und die Entwicklungsmöglichkeiten nur mit einem erheblichen Aufwand möglich. Als weiterer Alternativstandort wurde die Fläche „Zum Bahndamm/ Schützenstraße“ im Ortsteil Södel untersucht. Dort ist jedoch eine bauliche Umsetzung der erforderlichen geometrischen Anforderungen an Feuerwehrgeräthäuser nicht möglich.