Bauleitplanung der Gemeinde Wöllstadt

Bebauungsplan „NW 25, Ilbenstädter Straße“

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöllstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplans „NW 25, Ilbenstädter Straße“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Nordosten von Nieder-Wöllstadt geschaffen werden. Der Geltungsbereich und die Lage des Plangebietes sind den nachstehenden Übersichtskarten zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der **Entwurf** des **Bebauungsplans** (bestehend aus Teilplan 1 und 2) mit **textlichen Festsetzungen** und **örtlichen Bauvorschriften** (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO), die **Begründung**, der **Umweltbericht**, die nachfolgend aufgeführten wesentlichen bereits vorliegenden **umweltbezogenen Stellungnahmen, Unterlagen** und **Fachgutachten,** das **städtebauliche Konzept,** die zum Verständnis der Festsetzungen notwendigen **DIN-Normen** (DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01) und **Regelwerke** (DWA-M 153 und RAL Design Farbpalette unter https://www.ralfarbpalette.de/ral-design) sowie der **Inhalt dieser Bekanntmachung** können während der Veröffentlichungsfrist

vom 05.05.2025 bis einschließlich 06.06.2025

im Internet auf der Homepage der Gemeinde unter dem Link https://www.woellstadt.de unter der Rubrik *Bauen & Wohnen* / *Beteiligungen im Verfahren* und über das Bauleitplanungsportal des Landes Hessen unter https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/v-z unter dem Verweis *Zum Bebauungsplan im Verfahren* eingesehen und heruntergeladen werden.

Während der Dauer der o.g. Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (via E-Mail an bauamt@woellstadt.de oder beteiligung@fischer-plan.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben können.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegen die o. g. Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wöllstadt, Paul-Hallmann-Straße 3, 61206 Wöllstadt, 1. OG, Zimmer 2 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Die ausgelegten Unterlagen können während der folgend genannten Besuchszeiten eingesehen werden:

Montag, Mittwoch, Freitag	08:30 - 12:00 Uhr
Dienstag	13:30 - 15:30 Uhr
Donnerstag	13:30 - 18.00 Uhr

Über den Inhalt der Planung wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Gemeinde hat gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB beauftragt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

Umweltbericht: Der Umweltbericht umfasst neben einleitenden Kapiteln zu Anlass, Inhalten, Zielen und Festsetzungen und Merkmalen des Bebauungsplanes, der Einordnung des Plangebietes und den in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst u.a.:

- **Boden und Fläche**: Informationen zur Flächeninanspruchnahme, zu den vorherrschenden Bodentypen und -wertigkeiten im Plangebiet, zur anthropogenen Vorbelastung, der bestehenden und künftigen Versiegelung, zur Eingriffsbewertung sowie zur Minderung des Bodeneingriffs, etc.
- **Wasser**: Informationen u.a. zur Entwässerung des Plangebiets, zum Wasserhaushalt der Fläche, zum Bodenwasserhaushalt, zur Starkregen-Anfälligkeit. Ferner Informationen zur Erheblichkeit des Eingriffs und Minderungsmaßnahmen.
- **Klima, Luft und Folgen des Klimawandels**: Informationen zur klimatologischen Bestandsaufnahme, zur Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter Klima und Luft, zur Eingriffsbewertung und zu eingriffsminimierenden Maßnahmen, zur Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.
- **Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt**: Begriffsdefinition und Eingriffsbewertung, Informationen über gegenwärtige Nutzungstypen sowie Beschreibung und Bewertung des Konfliktpotenzials, zu eingriffsminimierenden Maßnahmen, zur Bedeutung für den Artenschutz (u.a. Feldhamster, Feldlerche, Grünfink, Rebhuhn, Star, Stieglitz und Waldohreule. Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien wurden nicht nachgewiesen) sowie Verminderung-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.
- **Landschaft**: Informationen und Beschreibung zur bestehenden Landschaft sowie eine Eingriffsbewertung auf das Orts- und Landschaftsbild.
- **Schutzgebiete**: Informationen über mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten und auf andere Schutzgebiete.
- **Kultur- und sonstige Sachgüter**: Allgemeine Hinweise auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern, zu den vorgenommenen Untersuchungen, Informationen über die Erkenntnisse der geophysikalischen Prospektion, vorhandener Anomalien und den durchgeführten Grabungen.
- **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Erholungsqualität**: Informationen zu Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen und seine Gesundheit (insb. Schall durch Straßen- und Bahnverkehr) und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie zur Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung.
- **Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen**: Hinweis, dass keine wesentlichen Risiken oder Gefahren mit der Planung verbunden sind.

- **Wechselwirkungen**: Bewertung der Wechselwirkungen der Schutzgüter und der sich hieraus ergebenden Umweltauswirkungen.

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

Folgende weitere **umweltbezogene Fachgutachten, Stellungnahmen** und **Unterlagen** liegen vor und sind einsehbar:

- **Städtebaulicher Entwurf** Ilbenstädter Straße, blfp planungs GmbH, 04.12.2024 als konzeptionelle Grundlage des Bebauungsplanes.
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** Bebauungsplan „NW25, Ilbenstädter Straße“, PlanÖ, Mai 2024 (aktualisiert Oktober 2024). Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldlerche, Grünfink, Rebhuhn, Star, Stieglitz und Waldohreule, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Säugetiere der Feldhamster hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien wurden nicht nachgewiesen.
- Wöllstadt - Nieder-Wöllstadt "Nördlich der Ilbenstädter Straße", **Geophysikalische Prospektion** zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, Geophysik Rhein-Main GmbH, 25.11.2023. Hinweise auf eine frühere Besiedelung mit der Notwendigkeit von Grabungsmaßnahmen.
- **Bodenkundliches Gutachten** Bebauungsplan NW25 „Ilbenstädter Straße“, Planungsbüro Fischer, 11.10.2024. Bewertung der Böden und Ermittlung des Kompensationsbedarfs.
- **Ergebnisprotokoll zum Thema Planfeststellung Ausbau S6**, 2. Baustufe und Bebauungsplan „NW25, Ilbenstädter Straße“ in Nieder-Wöllstadt, hier: Lösung für Planungskonflikte, bpd, 13.02.2024. Abstimmungen zu den beiden benachbarten Planvorhaben insb. im Hinblick auf die bauzeitliche Erschließung der Baumaßnahmen der Bahn.
- Baugebietserschließung in der Gemeinde Wöllstadt, Erschließung „Wohnbebauung Nieder-Wöllstadt“, **Antrag** der Gemeinde Wöllstadt auf Erlaubnis des Rechtes **zur Einleitung von Niederschlagswasser** aus der Trennkanalisation der Baugebietserschließung ‘Wohnbebauung Nieder-Wöllstadt‘ in Nieder-Wöllstadt über eine Regenrückhalteanlage in ein Gewässer, mit **Erläuterungsbericht / Technische Berechnungen** und weiteren **Anlagen**, Zick-Hessler Ingenieure, Juli 2024.
- Baugebietserschließung in der Gemeinde Wöllstadt, Erschließung „Wohnbebauung Nieder-Wöllstadt“ - Kurzerläuterung - **Hydrodynamischer Grabennachweis zum Einleiteantrag**, Zick-Hessler Ingenieure, September 2024.
- Bebauungsplan NW25 „Ilbenstädter Straße“ – **Informationen zum Wasserliefervertrag OVAG**, Gemeinde Wöllstadt, 22.07.2024. Nachweis der gesicherten Trinkwasserversorgung.
- Nieder-Wöllstadt, BG „Ilbenstädter Straße“, **Prüfung der Trink- und Löschwasserversorgung, Erläuterungsbericht** und **Plananlage**, Ingenieurbüro Lang-Rau, 02.07.2024.

Nachweise zur Trink- und Löschwasserversorgung und der Kapazitäten der bestehenden Infrastrukturen.

- **Schalltechnische Untersuchung**, Bebauungsplan NW25 „Ilbenstädter Straße“ in Nieder-Wöllstadt, Prüfung der schalltechnischen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, 27.05.2024. Untersuchungen und Erstellung eines Schallschutzkonzeptes zur Integration in den Bebauungsplan u.a. aufgrund der angrenzenden Verkehrswege (Schienen und Straßen).
- **Verkehrsuntersuchung** zum geplanten Wohngebiet Nördlich der Ilbenstädter Straße in Nieder-Wöllstadt, Erläuterungsbericht, Heinz + Feier GmbH, 21. Dezember 2023. U.a. Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung und der funktionsfähigen Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.
- **Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden bezüglich der Versickerungsfähigkeit** in 61206 Nieder-Wöllstadt, Baulandentwicklung "Ilbenstädter Straße", Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, 22. Juli 2022. Prüfung der Versickerungsfähigkeit als Grundlage für die Entwässerungskonzeption.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende **umweltrelevante Stellungnahmen** von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangen. Diese liegen ebenfalls aus:

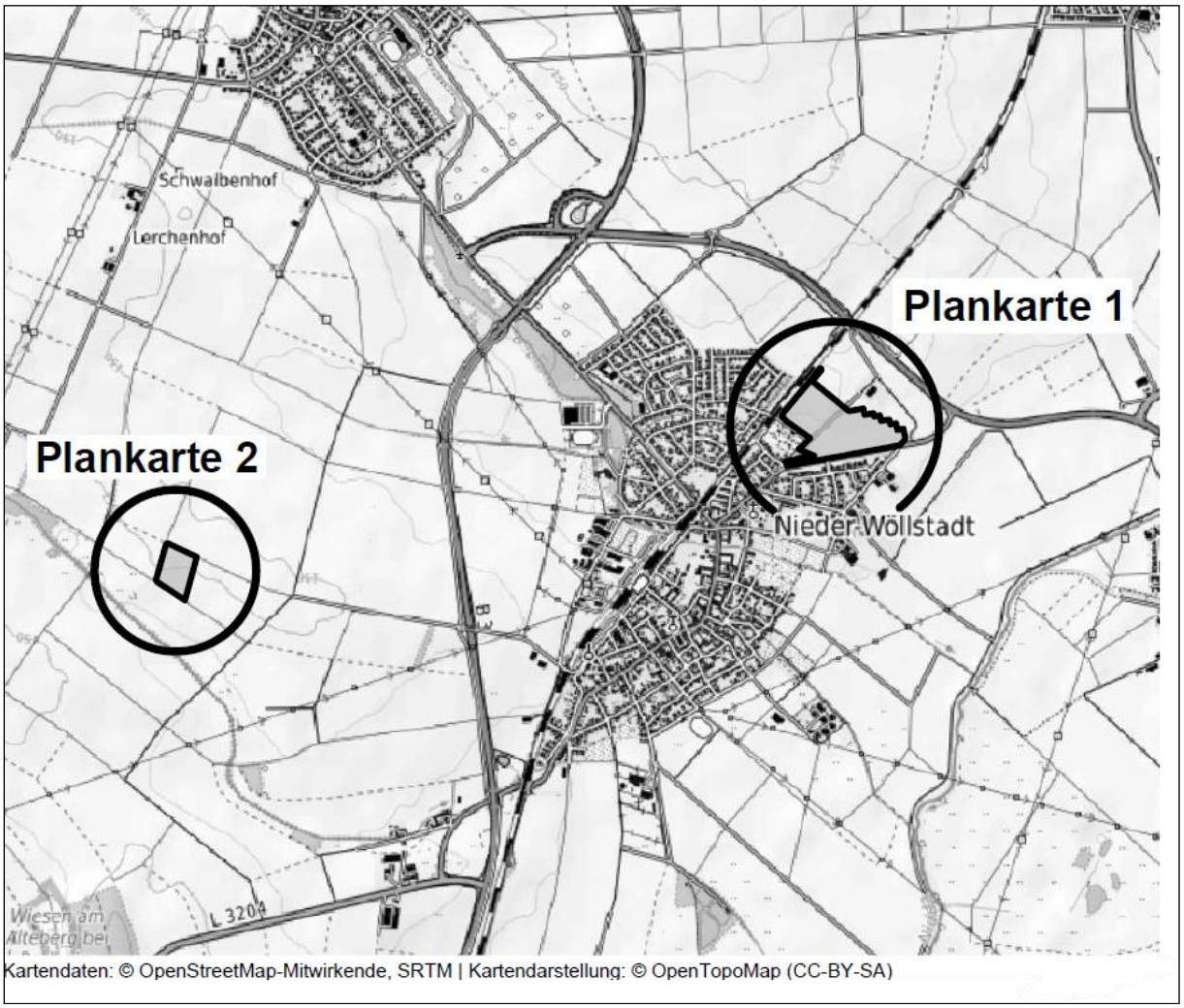
- **BUND Landesverband Hessen und BUND OV Wöllstadt (15.09.2023)** (Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt): Hinweise zum Arten- und Naturschutz.
- **DB AG – DB Immobilien (14.09.2023)** (Schutzgut Boden und Fläche, Mensch, Wasser): Hinweise zur Flächeninanspruchnahme, zum Immissionsschutz, zu den benachbarten Bahnanlagen, zur Entwässerung,
- **Hessen Mobil Gelnhausen (15.09.2023)** (Schutzgüter: Boden und Fläche, Wasser, Mensch): Hinweise zum Anschluss an das Straßennetz, zu Abstandsflächen, zu den planinduzierten Verkehren, zur Entwässerung, zu Schallimmissionen.
- **Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Kreisentwicklung (12.09.2023)** (Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter, Wasser, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Landschaft): Hinweise zu Schallimmissionen und Immissionsschutz allgemein, zum Denkmalschutz, zur Lösch- und Trinkwasserversorgung, zum Natur- und Artenschutz, Begrünungen, Beleuchtungen, zum Boden und dessen Wertigkeit, zur Ausgleichsplanung, zum Wasser- und Bodenschutz, zur Entwässerung, zu agrarstrukturellen Belangen, zu Abstandsflächen, Brandschutz, zum Orts- und Landschaftsbild.
- **Landesamt für Denkmalpflege, Hessen Archäologie (07.09.2023)** (Schutzgut Kulturelles Erbe und Denkmalschutz): Hinweise zu den ermittelten Bodendenkmälern, der Erforderlichkeit einer geophysikalischen Prospektion und den Grabungsmaßnahmen.
- **Regierungspräsidium Darmstadt (15.09.2023 und 04.09.2023)** (Schutzgüter: Boden und Fläche, Wasser, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Mensch, Luft, Klima und Folgen des Klimawandels, Kulturelles Erbe und Denkmalschutz): Hinweise zur Flächeninanspruchnahme und den Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan, zu den Dichtewerten der Bebauung, Hinweise zur Wasserversorgung und zur Entwässerung, zum Grundwasserschutz, zu

Oberflächengewässern, zum Bodenschutz, zur Eingriffs- und Ausgleichsplanung, zur Abfallwirtschaft, Altlasten, Kampfmittel, zum Immissionsschutz, zu bergrechtlichen Belangen.

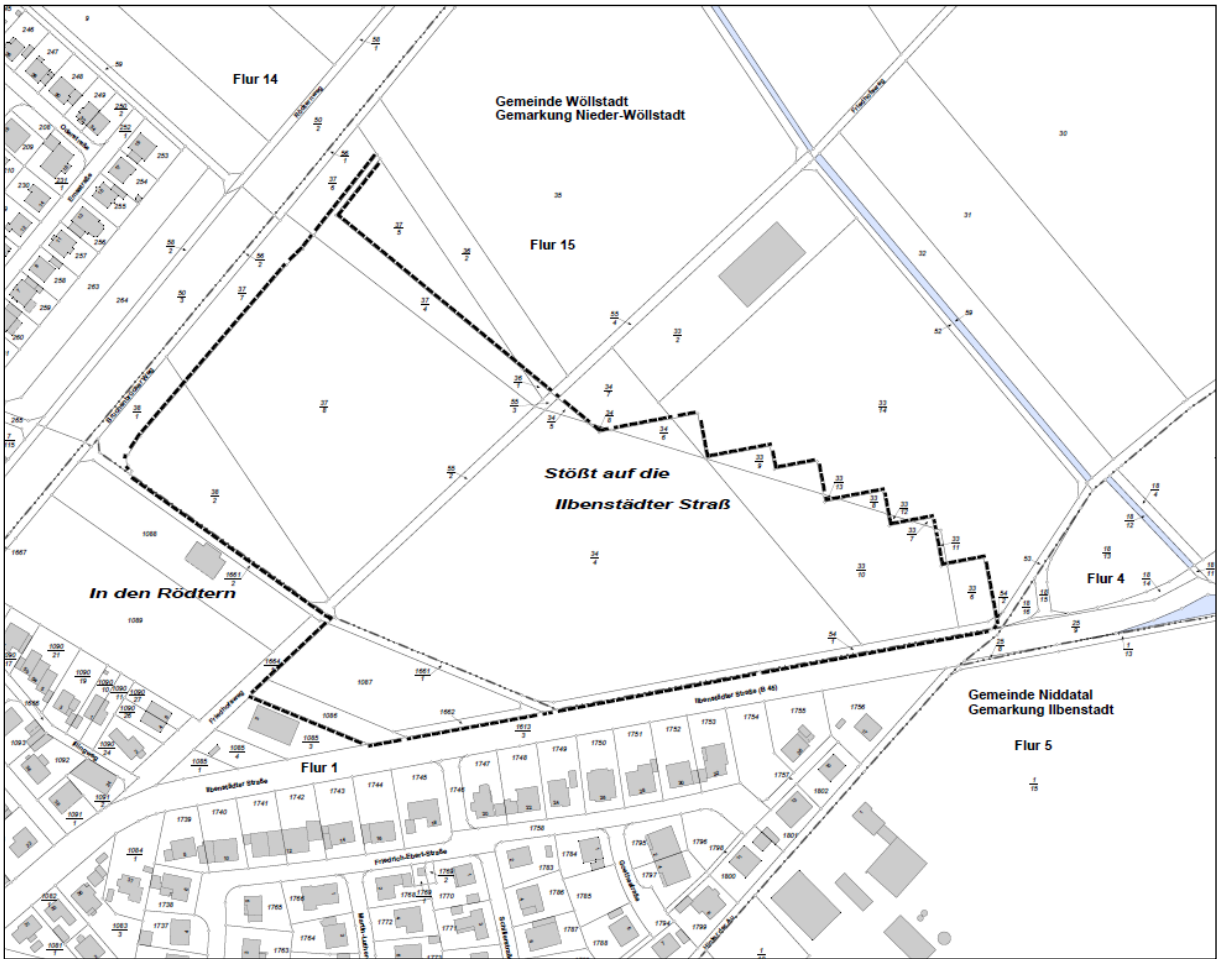
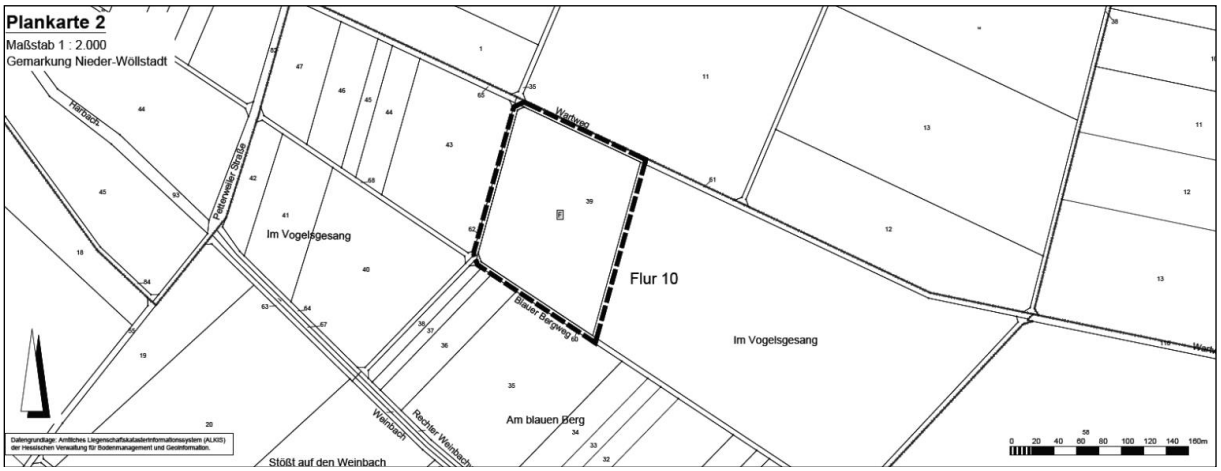
- **Regionalverband FrankfurtRheinMain (11.09.2023)** (Schutzgüter: Boden und Fläche, Wasser, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Mensch, Luft, Klima und Folgen des Klimawandels, Kulturelles Erbe und Denkmalschutz): Hinweise zur Flächeninanspruchnahme und den Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan, Auszüge aus der automatisierten Umweltprüfung des Regionalverbandes (alle Schutzgüter).

Wöllstadt, den 03.05.2025
gez. Markus Schütz
Bürgermeister

Übersichtskarte 1: Lage im Gemeindegebiet



Übersichtskarte 2: Geltungsbereich 1



Übersichtskarte 3: Geltungsbereich 2