

## Umweltbezogene Informationen zum 1. Verfahren

.....  
Stellungnahme des Regionalverband FrankfurtRheinMain  
(Schreiben vom 19.01.2024)

.....  
Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt  
(Schreiben vom 24.01.2024)

.....  
Stellungnahme des Main-Kinzig-Kreis / Kreisausschuss  
(Schreiben vom 26.01.2024)

.....  
Stellungnahme des BUND  
(Schreiben vom 26.01.2024)  
.....



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsgruppe Thomas Egel  
Carl-Friedrich-Benz-Straße 10  
63505 Langenselbold

**Der Regionalvorstand**

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 13.12.2023  
Unser Zeichen: Kn

19. Januar 2024

**Langenselbold 2/23/Bp  
Bebauungsplan "Businesspark Langenselbold West" Erweiterung und 1. Änderung in  
Langenselbold  
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung eines Gewerbegebietes ist aus dieser Darstellung entwickelt.

Nach den uns vorliegenden Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes ein Bodendenkmal. Es handelt sich um eine alt-/mittelsteinzeitliche Fundstelle. Wir empfehlen deshalb eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, sowie der Kreisarchäologie.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

# Umweltprüfung

## Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan "Businesspark Langenselbold West" Erweiterung und 1. Änderung in Langenselbold , Gewerbliche Baufläche, geplant'



Erstellt am 22.12.2023, Programmversion 39 2.2.3

**Kommune/Ortsteil:** Langenselbold, Erlensee/Langendiebach, Langenselbold  
**Realnutzung (Stand 2021):** 8110 Ackerland, 5900 Verkehrsgrün, 1300 Industrie u. Gewerbe  
**Vorgesehene Nutzung:** Gewerbliche Baufläche, geplant  
**Flur:** 13, 80  
**Größe der Planfläche:** 4,7 ha

**Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022):** Gewerbliche Baufläche, geplant  
**Landschaftsplan (Stand 2000/2002):** keine Angaben

### Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	8,4
Wirkzone	0,1	0,2

### Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich ( $\geq 1,0$  Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ( $\geq 6,0$  Konflikte bzw. 0,5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich ( $\geq 0,5$  Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)



#### Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- = 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

## 1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Wirkzone</b>	<b>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung</b>	<b>Wirkzone</b>
Vogelschutzgebiete	1000 m	Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
Vogelzugrastplaetze	..300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Artenvorkommen	..300 m	Elektromagnetische Felder	.....0 m
Biotopverbundsystem	..300 m	Windvorranggebiete	..600 m
FFHGebiete	1000 m	Windenergieanlagen Bestand	..600 m
Naturschutzgebiete	..300 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	..300 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m	Fluglaerm	.....0 m
Naturdenkmale	..300 m	Strassenverkehrslaerm	.....0 m
G Landschaftsbestandteile	..300 m	Schienenverkehrslaerm	.....0 m
Kompensationsflaechen	..300 m	Industrielaerm	.....0 m
Massnahmenraeume Voegel	..300 m	Ruhige Gebiete	..300 m
Biotope	..300 m	.	
<b>Wasser</b>		<b>Luft und Klima</b>	
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Grundwasserzustand	.....0 m	Bioklima	.....0 m
Pot Grundwasserneubildung	.....0 m	Starkregen	.....0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m	Luftbelastung	.....0 m
Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m	.	
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m	.	
Gewaesserzustand	..100 m	.	
Quellen	..100 m	.	
FliessStillgewaesser	..100 m	.	
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m	.	
<b>Boden und Fläche</b>		<b>Landschaft und Erholung</b>	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..300 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..300 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Wald	..300 m
Neuversiegelung	.....0 m	Naturpark	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Bedeutsame Landschaften	.....0 m
Archivboeden	..100 m	Unzerschnittene Raeume	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Freizeiteinrichtungen	..300 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m		
Geologische Besonderheiten	..100 m		
Rohstoffe	.....0 m		
<b>Kultur- und Sachgüter</b>			
Bodendenkmale Limes	..300 m		
Bodendenkmale	..100 m		
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m		
Baudenkmale	..100 m		
Kulth Landschaftselemente	..100 m		

## 2. Bestandsaufnahme

### Restriktionen: (erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

#### Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 4%

Sukzession (in Planung), Grünland Extensivierung (in Planung), Stillgewässer Neuanlage (abgeschlossen), Streuobst Neuanlage (abgeschlossen), Gebüsch, Hecke Neuanlage (in Planung), Gebüsch, Hecke Neuanlage (in Durchführung)

#### (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)

Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%

Flächiges Gebüsch trockener bis frischer Standorte (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Streuobstbestand außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gesetzlich geschützt gem. § 13 HAGBNatSchG, HLBK)

#### Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 2%

Habitatfläche des Biotopverbunds

#### Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%

Kiebitz (Verantwortungsart, Erhaltungszustand schlecht)

### Konflikte: (erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

#### Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (4,7 ha)

L DEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), L NGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), L DEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), L NGT (22-6 Uhr): 65-69 dB(A), L DEN (0-24 Uhr): ≥ 75 dB(A), L NGT (22-6 Uhr): 70-74 dB(A)

#### Potenzielle Störfallbereiche (Seveso-RL, BImSchG, SprengG und AtG)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)

Fenthol & Sandtman GmbH (200 m)

#### Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 11%

Innerörtl. Straße, Verkehrsgrün

#### Sonstige bedeutsame Biotope

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil < 1%

Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)

#### Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 3%

Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)

#### Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (4,7 ha)

Versiegelungsgrad < 10 %

#### Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (4,7 ha)

Schutzzone III (WSG Kreiswerke Main-Kinzig, Wasserwerk Rückingen)

#### Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (4,7 ha)

schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)



#### **Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (4,7 ha)  
hoch (Porenleiter über Geringleiter)

#### **Wärmebelastung (thermische Bedingungen)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (4,7 ha)  
mittlere thermische Belastung, hohe thermische Belastung

#### **Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (4,7 ha)  
hohe Starkregengefährdung

#### **Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **100%** (4,7 ha)  
hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)

#### **Bodendenkmäler**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **41%** (2 ha)  
Alt, mittelsteinzeitliche Fundstelle  
**Wirkzone (100 m):** Betroffener Flächenanteil **1%**  
Alt, mittelsteinzeitliche Fundstelle

### **3. Voraussichtliche Auswirkungen**

#### **3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben**

Bestehende Vorbelastungen durch Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Potenzielle Störfallbereiche (Seveso-RL, BImSchG, SprengG und AtG) (Wirkfaktoren: Schadstoffimmissionen, Überschwemmungsrisiko, Wärmebelastung, Lärmimmissionen, bei Unfällen Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko)

#### **3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)**

##### **Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung**

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB) (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

##### **Flächen- und Funktionsverluste**

für Bodendenkmäler, Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

##### **Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen**

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

#### **3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)**

##### **Funktionsbeeinträchtigung**

für Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Bodendenkmäler, Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope, Rechtsverbindliche KompensationsflächenHinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)







Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per Mail: [planungsgruppe-egel@t-online.de](mailto:planungsgruppe-egel@t-online.de);

Magistrat  
der Stadt Langenselbold  
Schloßpark 2  
63505 Langenselbold

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.09/34-2023/1**  
Dokument-Nr.: **2024/115642**

Ihre Ansprechpartnerin: I  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:

Datum: 24. Januar 2024

**Bauleitplanung der Stadt Langenselbold  
Bebauungsplanentwurf „Erweiterung und 1. Änderung Businesspark Langenselbold West“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Planungsgruppe Thomas Egel vom 13. Dezember 2023, Projekt-Nr. 22002-00**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Änderungen in der südlichen Planhälfte des Gewerbegebietes Businesspark Langenselbold West und einer Neuausweisung von ca. 1 ha im Südwesten geschaffen werden.

Das am Westrand von Langenselbold gelegene Gewerbegebiet soll, laut Begründung zum Bebauungsplanentwurf, dadurch optimal genutzt und mit geringem Erschließungsaufwand an den westlich anschließenden „Gewerbepark Erlensee“ angeschlossen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 5,9 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

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

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz





## **B. Stellungnahme**

### **I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

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

#### **Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Die vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb eines Bereichs, der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als gewerbliche Baufläche, Planung dargestellt ist, was zugleich regionalplanerisch einem Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung entspricht.

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

### **II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt**

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Frankfurt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

#### **1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser**

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

#### **2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer**

Auch aus Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die geplante 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Businesspark Langenselbold West“ keine Bedenken.

#### **3. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz**

##### **a. Nachsorgender Bodenschutz**

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkennt-

nisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten:

„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 mitzuteilen.

#### **b. Vorsorgender Bodenschutz**

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. In den vorliegenden Unterlagen (Planentwurf mit Begründung und im Umweltbericht) fehlen bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen bei den folgenden Punkten:

- Baustein Umweltbericht: Ziele

In Kapitel 4 der Begründung sind die Ziele nur allgemein geregelt. Hier müsste Bezug auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenfunktionen), auf das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (verankerte Ziele), das Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel) sowie das Bundes-Naturschutzgesetz (Erhalt, sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts) genommen werden.

- Baustein im Umweltbericht: Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme

Der Umweltbericht enthält in Kapitel 14.4.1.4 nur eine unzureichende Bestandsaufnahme zum Schutzgut Boden. Neben der bodenkundlichen Beschreibung ist eine Bewertung der

Bodenfunktionen (Biotopentwicklung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen), der Nutzungssituation und der Empfindlichkeit (Verdichtung, Versauerung, Entwässerung) vorzunehmen sowie ggf. das Erosionsgefährdungspotenzial zu betrachten. Als Datengrundlagen sind (soweit vorhanden) aus dem BodenViewer (<http://bodenviewer.hessen.de>) die Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L, Rubrik „großmaßstäbig“) sowie die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen (Rubrik „Bodenschutz in der Planung“) zugrunde zu legen.

Die Bestandsaufnahme ist Voraussetzung für die Bausteine Auswirkungsprognose, Kompensation und Monitoring des Umweltberichts.

- Baustein im Umweltbericht: Bodenvorbelastung

Hier wird auf Punkt 8.4 „Altlablagerungen“ sowie Punkt 8.5 „Kampfmittel“ eingegangen. Eine Vorbelastung durch „Landwirtschaft“ ist jedoch durch die Vornutzung gegeben.

- Baustein im Umweltbericht: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Aus der Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose sind ergänzend bodenfunktionsbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen abzuleiten. Die in Kapitel 11.2 genannte Eingriffsvermeidung beschränkt sich auf den Artenschutz. Die in Kapitel 11.3 genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung beziehen sich größtenteils auf Maßnahmen für das Landschaftsbild sowie für Flora und Fauna.

Neben der im Umweltbericht in Kap. 14.9.3 genannten Festsetzungen, wie hohe Verdichtung und dadurch optimale Flächennutzung sowie Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorzusehen, z.B. die Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden, die Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden. Weiterhin sind zu nennen die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens, die Art und Qualität von Verfüllmaterialien.

Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

Eine unangepasste Bewirtschaftung kann auf erosionsgefährdeten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen.

Gemäß BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird die Erosionsgefährdung im Planungsgebiet teilweise als

„hoch“ bis „sehr hoch“ und auf den angrenzenden Flächen als „gering“ eingestuft. Bei der Planung ist die Erosionsgefährdung zu berücksichtigen.

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

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

das Dezernat IV/F 41.5 gemäß Hausverfügung vom 03.12.2013 (Az.: I 11-7b 02/29-2012/10) nicht zuständig ist.

#### Kompensation

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 – Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>).

#### **4. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft Ost**

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Businesspark Langenselbold West“ in 63505 Langenselbold.

Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst.

Nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt> zu erhalten.

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

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

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

Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m<sup>3</sup>) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

#### **5. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)**

Das Plangebiet soll bezüglich der Straßentrasse geändert und um eine 1 ha große Fläche im Südwesten erweitert werden.

In dem schalltechnischen Gutachten der TÜV Hessen GmbH mit der Nr. T 5726 vom 20.10.2023 werden die Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Lärmemissionen nach DIN 45691 für die Gewerbegebietsflächen GE3 – GE5 an die geplanten Änderungen bzw. die Erweiterung angepasst. Hierbei ist die Vorbelastung durch den Gewerbepark Erlensee berücksichtigt worden.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich noch Gewerbegebietsflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Langenselbold West“ liegen und für die ebenfalls Lärmemissionskontingente festgelegt worden sind. Hierzu sind in dem o. g. schalltechnischen Gutachten keine Angaben gemacht worden. Es sollte geprüft werden, ob hierdurch eine relevante Vorbelastung im Plangebiet vorliegt.

Sollte die Vorbelastung ausreichend berücksichtigt worden sein, ist bei Einhaltung der Lärmemissionskontingente eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (OW) bzw. der zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt und es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen führen, die sich in der Nachbarschaft befinden.

**Allgemein:**

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt,

Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpda.hessen.de gebeten.

**III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden**

**Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

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

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben selbst sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Ein Gebiet oberflächennaher Lagerstätten grenzt aber südlich an das Plangebiet (KRS-Nr. 973 - Kiessand). Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich. Der nächste Betrieb (Tontagebau Ravolzhausen-Ost) befindet sich in nördlicher Richtung, ca. einen halben Kilometer weit entfernt.

Altbergbau: Ein kleiner Teil des Plangebiets wurde in der Vergangenheit von auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, laut den hierzu vorliegenden Unterlagen hat dort aber kein bergbaulicher Betrieb stattgefunden.

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

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

**Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Gegen die Erweiterung und 1. Änderung des Gewerbegebietes bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken.

Es handelt sich bei der Planung um eine Änderung der Straßenführung im vorhandenen Gewerbegebiet sowie um eine ca. 1 ha große Erweiterung, die aus dem Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main entwickelt ist. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

### **C. Hinweise**

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmr@rpda.hessen.de](mailto:kmr@rpda.hessen.de) .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](http://Datenschutz|rp-darmstadt.hessen.de)







# MAIN-KINZIG-KREIS

## Der Kreisausschuss

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

per Mail: [planungsgruppe-egel@t-online.de](mailto:planungsgruppe-egel@t-online.de)

Planungsgruppe Thomas Egel  
C.-F.-Benz-Straße 10  
63505 Langenselbold

Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24  
63571 Gelnhausen  
Postanschrift: Postfach 1465 · 63569 Gelnhausen  
Amt/Referat: 63 Bauordnung / 63.4 Kreisentwicklung  
Ansprechpartner/in:  
Aktenzeichen:  
Telefon:

E-Mail: [planungsgruppe@mkk.de](mailto:planungsgruppe@mkk.de)

Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr  
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do 13:00-17:30Uhr

Gebäude/Zimmer: Gebäude C / Zimmer 02.005

Ihre Nachricht  
vom 13.12.2023

Es schreibt Ihnen

Datum  
26.01.2024

### **Bauleitplanung der Stadt Langenselbold, „ ‚Businesspark Langenselbold West‘ Erweiterung und 1. Änderung“ Stellungnahme des Kreisausschusses des Main-Kinzig-Kreises im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Egel,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung im o.g. Verfahren. Für die vom Main-Kinzig-Kreis zu vertretenden Belange wird wie folgt Stellung genommen. Die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme.

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

### **Wasser- und Bodenschutz**

Der vorgelegten Bauleitplanung kann aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes aktuell nicht zugestimmt werden. Grund ist, dass die Entwässerung als nicht gesichert angesehen werden kann. Die im einzelnen erforderlichen Genehmigungen sind weiter unten beschrieben.

Es sei grundsätzlich bereits darauf hingewiesen, dass durch den Bebauungsplan kein wasser- oder bodenschutzrechtliches Baurecht/Nutzungsrecht geschaffen wird. Auch wird keine Befreiung von den im Wasserschutzgebiet geltenden Verboten miterteilt (z.B. zu den geplanten großflächigen Bodeneingriffen oder Erschließungsmaßnahmen, eine Befreiung orientiert sich hier an den Vorgaben nach § 52 Absatz 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz und ist nur möglich, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird).

Aus dieser Stellungnahme lässt sich keine Verpflichtung und kein Anspruch ableiten, dass entsprechende Anträge zugelassen werden.

Kreissparkasse Gelnhausen · IBAN DE22 5075 0094 0000 0000 17 · BIC HELADEF1GEL  
Kreissparkasse Schlüchtern · IBAN DE42 5305 1396 0000 0082 53 · BIC HELADEF1SLU  
Sparkasse Hanau · IBAN DE56 5065 0023 0000 3000 04 · BIC HELADEF1HAN  
Postbank Frankfurt/M · IBAN DE92 5001 0080 0010 0776 01 · BIC PBNKDEFF

Die Grundwasserschutzfunktion kann durch eine mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung und Bodenabtrag nicht aufrechterhalten werden. Auch ist es fraglich, ob von den Verboten und Geboten der Wasserschutzgebietsverordnung für eine gewerbliche Nutzung (Kumulationswirkung) noch Verbotsbefreiungen möglich sind, ohne den Schutzzweck des Trinkwasserschutzgebietes nachhaltig zu gefährden. Der Bebauungsplan muss sich mit der Frage des künftigen Grundwasserschutzes in dem Gebiet auseinandersetzen, tut dieses aber in der vorgelegten Fassung bisher nur ungenügend.

Es sei für die Belange des Trinkwasserschutzes auch auf die beiliegende Stellungnahme des Kreisausschusses vom 26.08.2018 zum ursprünglichen Bebauungsplan verwiesen.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

### **Wasser- und Bodenschutz**

Der vorgelegten Bauleitplanung kann aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes aktuell nicht zugestimmt werden. Grund ist, dass die Entwässerung als nicht gesichert angesehen werden kann:

1. Grundsätzlich besteht das gesetzliche Gebot, Niederschlagswasser zu verwerten bzw. zu versickern – im Sinne der Entlastung der Kanalisation und des quantitativen Grundwasserschutzes. Einer Regenwasserversickerung kommt in Frage, wenn dem nichts aus Sicht des qualitativen Grundwasserschutzes oder wegen ungeeigneter Böden entgegensteht. Besonders von Belang ist hier die Lage im Wasserschutzgebiet. Eine solche Bewertung wird im B-Plan nicht durchgeführt. Die Vorgaben der Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Landes Hessen wird nicht beachtet. Die an sich bei Städten und Gemeinden und in Fachkreisen bekannte Arbeitshilfe legen wir zur schnelleren Orientierung nochmals bei und verweisen zu diesem Punkt besonders auf die Kapitel 2.3.4, 2.5.2.4 und 2.5.2.6.
2. Der B-Plan enthält keine Aussagen zur Abwasserableitung und -behandlung in der Kläranlage Langenselbold. Aus der Bebauungsplanbegründung, Kap. 12.1.1, geht nur hervor, dass das neue Plangebiet abwassertechnisch an die Kläranlage Erlensee angeschlossen werden soll. Grundsätzlich obliegt nach § 37, Absatz 1, Hessisches Wassergesetz/ HWG die Entsorgung bei der Stadt, in der das Abwasser anfällt. Ausnahmen sind nach § 37, Absatz 5, Nr. 8, HWG möglich, wenn die aufnehmende Stadt/Gemeinde und die (hier Obere) Wasserbehörde dem zustimmen.

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß vorgelegter Begründung, nach Genehmigung durch die Wasserbehörde, zur Versickerung gebracht werden. Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Kreiswerke Main-Kinzig, Wasserwerk Rückingen“ WSG-ID 435-159“ (Schutzgebietsverordnung im StAnz. 30/2003, S. 3051 vom 05.07.2003). Der Versickerung stehen u.a. die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung entgegen vgl. § 4, Nr.1 und 2 entgegen. Geplante Versickerungen verstoßen also gegen die Verbote der Schutzgebietsverordnung, es sind keine Daten zur generellen Versickerungsfähigkeit der Böden und Grundwasserhältnisse angegeben. Es kann weder geprüft werden, ob Versickerungen im Plangebiet überhaupt technisch möglich sind, noch im Wasserschutzgebiet zugelassen werden können.

Für etwaige Versickerungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung gemäß § 52 Abs. 1 WHG, jeweils in einem ergebnisoffenen Verfahren erforderlich. Versickerungen können grundsätzlich nur erlaubt und befreit werden, wenn die technischen Voraussetzungen gegeben sind (ausreichende Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens, ausreichender Grundwasserabstand, unbelastetes Niederschlagswasser). Es sind keine Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Böden oder den örtlich anstehenden Grundwasserverhältnissen gemacht. Es ist daher weder geklärt ob Versickerung grundsätzlich möglich sind, noch eine Befreiung und eine wasserrechtliche Erlaubnis in Aussicht gestellt werden kann.

Nur wenn die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind und eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung denkbar ist, verstößt die Festsetzung von Versickerungen im Bebauungsplan nicht schon gegen zwingendes Recht. Es muss bereits im Rahmen der Bauleitplanung geprüft werden, ob im Plangebiet überhaupt die Voraussetzungen für Versickerungen grundsätzlich gegeben sind. Hierzu ist die Einholung eines hydrologischen Gutachtens durch den Vorhabenträger erforderlich.

Bei hohen Grundwasserständen wird die Errichtung einer Grundwassermessstelle empfohlen, um ausreichend Daten für den Bemessungsgrundwasserstand zu erhalten. Soweit Versickerungen aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse möglich sind, ist ergänzend zu prüfen, ob das Niederschlagswasser vor der Versickerung zu behandeln ist. Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung von Niederschlagswasser muss grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wären Aussagen zum Flächenbedarf etwaiger Rückhalte- Reinigungs- und Versickerungsanlagen in Abhängigkeit zur geplanten Bebauung zu treffen. Für die Entwässerung benötigte Flächen sind in der Bauleitplanung vorzusehen.

Ansprechpartner bezüglich Befreiung von der Schutzgebietsverordnung gemäß §52 WHG und des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren gemäß §§ 8, 9 WHG ist die Untere Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises.

#### Schmutzwasserentsorgung

In der B-Plan-Begründung finden sich in Kapitel 12.1 Aussagen zur Abwasserentsorgung. Zum einen wird ausgesagt, die Fläche sei seitens der Stadt Erlensee (nicht Langenselbold) bei der seinerzeitigen Erweiterung der städtischen Kläranlage berücksichtigt. Einige Sätze später wird ausgeführt „Die zusätzliche Belastung aus dem Businesspark liegt vorrausichtlich in einer Größe, die ohne Probleme in der Kläranlage zusätzlich aufgenommen werden kann“. Diese Aussagen sind im weiteren Verfahren durch nachvollziehbare Berechnungen zu belegen und ein entsprechender Nachweis ist zu führen. Gleiches gilt auch für die Leistungsfähigkeit der dorthin führenden Kanäle.

Auch rechtlich besteht hier ein gewisser Handlungsbedarf. Für die Entsorgung in Langenselbold anfallender Abwässer ist zunächst einmal die Stadt Langenselbold zuständig (§ 37 Hess. Wassergesetz). Ausnahmen sind möglich, wenn die aufnehmende Kommune - also Erlensee- zustimmt und auch die Wasserbehörde dies zulässt. Eine entsprechende Vereinbarung ist zwischen den Kommunen zu verhandeln und zu belegen. Da für die Kläranlage der Stadt Erlensee die obere Wasserbehörde zuständig ist, wäre dies das Regierungspräsidium Darmstadt.

#### Erdaufschlüsse

In der o.g. Schutzgebietsverordnung ist ein Verbot von Bohrungen und Erdaufschlüssen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserdeckschicht enthalten. Etwaige Erdaufschlüsse sind nur zulässig wenn, fachbehördlich festgestellt wurde, dass der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern.

Zu Boden- und Grundwasserverhältnissen, Eingriffstiefen und Umfang erforderlicher Bodeneingriffe (wie z.B. für die Verlegung von Abwasserkanälen und sonstigen Spartenverlegungen, etc. erforderlich) sind keine konkreten Angaben enthalten.

Es sollen im Wasserschutzgebiet bauliche Anlagen mit einer Länge von bis zu 150 Metern und einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 zugelassen werden. Diese geplante Art der baulichen Nutzung führt zu großflächigen Bodeneingriffen und ggf. Minderung der schützenden Deckschichten. Zu Unterkellerungen, Gründungsarten etc. sind bislang keine Angaben enthalten.

Wir weisen grundsätzlich darauf hin, dass durch den Bebauungsplan kein wasser- oder bodenschutzrechtliches Baurecht/Nutzungsrecht geschaffen wird. Auch wird keine Befreiung von den im Wasserschutzgebiet geltenden Verboten miterteilt (z.B. zu den geplanten großflächigen Bodeneingriffen oder Erschließungsmaßnahmen, eine Befreiung orientiert sich hier an den Vorgaben nach § 52 Absatz 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz und ist nur möglich, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird).

Aus dieser Stellungnahme lässt sich keine Verpflichtung ableiten, dass entsprechende Anträge zugelassen werden.

Die Grundwasserschutzfunktion kann durch eine mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung und Bodenabtrag nicht aufrechterhalten werden. Auch ist es fraglich, ob von den Verboten und Geboten der Wasserschutzgebietsverordnung für eine gewerbliche Nutzung (Kumulationswirkung) noch Verbotsbefreiungen möglich sind, ohne den Schutzzweck des Trinkwasserschutzgebietes nachhaltig zu gefährden. Der Bebauungsplan muss sich mit der Frage des künftigen Grundwasserschutzes in dem Gebiet auseinandersetzen, tut dieses aber in der vorgelegten Fassung nur ungenügend.

Der Träger der Bauleitplanung hat zu prüfen, ob geplante Festsetzungen im Bebauungsplan durch die Schutzgebietsverordnung verboten sind. Liegt ein Verbot gegen eine Festsetzung vor, ist durch den Träger der Bauleitplanung zu klären, ob eine Befreiung von dem Verbot erteilt werden kann oder Alternativen/Möglichkeiten der Vermeidung möglich sind (z.B. Reduktion des baulichen Maßes, Flachgründungen, Verzicht auf Unterkellerungen, das Vorhaben außerhalb des Schutzgebietes legen etc.). Nur wenn eine Befreiung denkbar ist, verstößt die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht schon gegen zwingendes Recht (vgl. hierzu die o. g. *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung*).

Für etwaige Erkundungsbohrungen wäre gemäß o.g. genannten Verbotes vor deren Durchführung ebenfalls eine Befreiung nach § 52 Abs. 1 WHG von den Festsetzungen der betroffenen Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich.

Generell sind Bodeneingriffe auf das unbedingt technisch erforderliche Maß zu beschränken.

Bei der Wiederverfüllung von notwendigen Bodenaufschlüssen (z.B. Kabelgräben) ist zur Vermeidung von Wasserwegsamkeiten das natürlich anstehende Bodengefüge wiederherzustellen.

#### Erdwärmesonden

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist im Plangebiet unzulässig.

#### Grundwasserhaltung

Für im Rahmen der Baumaßnahmen evtl. erforderliche Grundwasserhaltungen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz zu beantragen. Ein Merkblatt und weitere Informationen hierzu kann unter E-Mail [wasserbehoerde@MKK.de](mailto:wasserbehoerde@MKK.de) oder per Telefon 06051/ 85-15672 angefordert werden.

Wird unbeabsichtigt Grundwasser aufgeschlossen, gilt die unverzügliche Anzeigepflicht nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz/ WHG. Zuständige Wasserbehörde ist der Main-Kinzig-Kreis, Abt. Wasser- und Bodenschutz.

Für eventuelle Bauwerke die ins Grundwasser einbinden, ist grundsätzlich ein Benutzungstatbestand nach § 9 WHG gegeben. Der Aufstau, die Absenkung oder die Umleitung von Grundwasser ist erlaubnispflichtig und in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren abzuwickeln. Darüber hinaus muss die Unschädlichkeit der Baustoffe in Bezug auf die Grundwasserbeschaffenheit nachgewiesen werden (Einbringen von Stoffen ins Grundwasser).

#### Zulässige Gewerbebetriebe

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und der damit verbundenen o.g. Verordnung ergeben sich Einschränkungen bzgl. Art der dort zulässigen Gewerbebetriebe. Beispielsweise dürfen keine Betriebe errichtet und betrieben werden, in denen mit wassergefährdenden Stoffen zum unmittelbaren Betriebszweck umgegangen wird. Auf dieses Verbot ist zur Information der künftigen Interessenten explizit im Bebauungsplan hinzuweisen.

#### Mineralische Ersatzbaustoffe

Bei der Verwendung von mineralischen Ersatzbaustoffen im technischen Bauwerk sind die Anforderungen der zum 01.08.2023 eingeführten Ersatzbaustoffverordnung (EBV) einzuhalten. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ergibt sich aus § 22 der EBV, für den Fall des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen, eine Anzeigepflicht an die Abfallbehörde. Die Abfallbehörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, Tel. 069/27140.

#### Grundwasserneubildung

In Bezug auf die Grundwasserneubildung ist zunächst festzuhalten, dass in der vorgelegten Begründung abweichende Aussagen enthalten sind:

##### *14.8.1.5 Wasser*

*„Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen. Das Plangebiet ist bisher nur geringfügig versiegelt.*

*Der Eingriff wird in Anbetracht der geringen Bodenbelastung bzw. Versiegelung hoch sein“.*

##### *11.4 Eingriff in den Wasserhaushalt*

*„Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen.*

versus

*Der neue Eingriff wird, da hiervon nur die 1 ha große südwestliche Fläche neu hinzukommt, nur mäßig sein“.*

Einmal wird der Eingriff als hoch und einmal davon abweichend als mäßig beurteilt. Es stellt sich deshalb die Frage, wie die abweichenden und widersprüchlichen Aussagen abschließend zu bewerten sind. Es wird gebeten, dies im weiteren Verfahren aufzulösen.

Wie durch den Vorhabenträger oben selbst aufgeführt, wird durch die geplante Versiegelung anfallender Niederschlag an der Versickerung gehindert. Aus der Wasserschutzgebietsverordnung ergibt sich ein Versickerungsverbot (§ 4 Nr. 2). Das belastete Oberflächenwasser (z. B. Straßen, gewerblich genutzte Hof- und Fahrflächen) wird künftig also nicht mehr versickern und geht der Trinkwasserneubildung verloren.

Die vorgesehene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser der Dachflächen ist darüber hinaus aktuell als nicht gesichert anzusehen. Es ist bislang noch nicht klar, ob überhaupt die Voraussetzungen für Versickerungen grundsätzlich gegeben sind (s.o.). Dies ist im weiteren Verfahren einer Klärung zuzuführen.

Inwieweit die Verringerung der Grundwasserneubildung (auch in der Summenwirkung der inzwischen insbesondere auf Erlensees und Langenselbolder Gemarkung in diesem Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Baugebiete der letzten Jahre) einen unverhältnismäßig großen Wert erreicht hat und insoweit nach § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Abwendungsmaßnahmen/Ablehnung geboten sind, muss das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt, entscheiden. Wir gehen davon aus, dass diese Stelle und der betroffene Wasserversorger (Kreiswerke Main-Kinzig GmbH) sich mit genau dieser Fragestellung auseinandersetzen wird.

#### Regenwasserbewirtschaftung

Sollte gesammeltes Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden, ist das Sachgebiet Hygiene (Gesundheitsamt) des Main-Kinzig-Kreises zu beteiligen. Eine rechtzeitige Planung wäre hier von Vorteil, da bestimmte technische Voraussetzungen für die Regenwassernutzung geschaffen werden müssen (z.B. getrennte Leitungsführung von Trink- und Brauchwasser, Systemtrenner etc.).

#### Vorsorgender Bodenschutz

Ansprechpartner für Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist im Rahmen von Bauleitverfahren grundsätzlich das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt.

### **Landwirtschaft**

Das o.g. Vorhaben wird laut RegFNP 2010 als Gewerbefläche dargestellt. Jedoch handelt es sich bei diesem Plangebiet um hochwertiges Ackerland das über ein hervorragendes wasserhaltevermögen verfügt.

Die Flächen, die das Plangebiet umfassen werden laut Agrarantrag 2023 von zwei Vollerwerbsbetrieben bewirtschaftet.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Boden nicht alleine als Produktionsfläche, sondern als ein hochrangiger Bestandteil des Ökosystems zu sehen ist und aus diesem Grund erhalten bleiben und geschützt werden muss.

Der Flächendruck ist besonders in der Gemarkung Langenselbold und Erlensee als hoch einzustufen.

Wir sehen eine weitere Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen äußerst kritisch. Die Entwicklung von Gewerbeflächen und damit ein dauerhafter Entzug von wichtigen, auch klimarelevanten Bodenfunktionen steht in direktem Gegensatz zu den Zielen einer nachhaltigen und flächenschonenden Entwicklung des Landes Hessen.

## **Naturschutz und Landschaftspflege**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat Bedenken zu der vorgelegten Bebauungsplanung es ist derzeit keine abschließende Stellungnahme möglich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht muss die Auswirkungen auf die Umwelt ermitteln und bewerten. Die planerische Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist Voraussetzung der inhaltlichen Prüfung.

Zum Belang des Artenschutzes ist darauf hinzuweisen, dass das Artenschutzgutachten bzw. die artenschutzrechtlichen Erhebungen (Avifauna etc. sowie Flora) aus 2016 nicht mehr herangezogen werden können. Die Ergebnisse sind veraltet. Gutachten mit einem max. Alter von 3 Jahren können herangezogen werden.

Die insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere sind erneut zu untersuchen und die Unterlagen sowie Maßnahmen etc. entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

Wir bitten, hinsichtlich etwaiger CEF-Maßnahmen z.B. für evtl. Feldlerche etc. den Leitfaden „Hinweise zur Konzeption von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Rheinland-Pfalz“ des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz für die weitere Planung heranzuziehen. Entsprechende CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sind zu entwickeln und nach § 9 Absatz 20 BauGB zeichnerisch festzusetzen oder einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen und der Unteren Naturschutzbehörde MKK vorzulegen.

## **Immissionsschutz**

Es werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben, wenn das Schallgutachten ausreichend beachtet wird.

## **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Klimaschutz und Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz (§ 1 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 1a und § 1a Abs. 5 i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB). In den vorliegenden Unterlagen wird Klimaschutz unter 4 behandelt, Klimaanpassung hingegen nicht. Wir bitten darum, das Thema aufgrund der Zukunftsrelevanz künftig zu behandeln. Festsetzungen im Bereich des Klimaschutzes und zur Klimaanpassung sind bei Bauleitplanungen zwangsweise erforderlich, um den Klimawandel zu bekämpfen, die Energiewende voranzutreiben und Klimaanpassung zu realisieren.

Um eine nachhaltige Bauweise im Hinblick auf (künftige) Entwicklungen im Bereich der Erneuerbaren Energien (Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden, Windkraftturbinen für den Privathaushalt, etc.) sowie des städtischen Entwicklungsmanagements (Wohnraumaufstockungen, Dachgewächshäuser, etc.) sicherzustellen, empfehlen wir die Festsetzung einer Gebäudekonstruktion, deren Statik Dachaufbauten unterschiedlicher Art ermöglicht.

Zudem sollten zur Reduktion von Albedowerten bei der Wahl von Dach- und Fassadenfarben helle Farbtöne vorgeschrieben werden.

Da Photovoltaik als Erneuerbare Energie ein Grundstein der Energiewende ist, wären Vorgaben zur Dachneigung, welche nicht nur die Anbringung ermöglichen, sondern auch die Verwendung von Solaranlagen verbindlich vorschreiben, zu begrüßen. Wir sehen zudem kritisch, dass im Bebauungsplan keine verbindlichen Vorgaben zur Energieeffizienz von Gebäuden getroffen werden. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bildet die Grundlage für die energetische Gebäudeplanung. Wir empfehlen bezüglich der energetischen Gebäudeplanung mindestens die Maßnahmen aus dem GEG, besser jedoch Maßnahmen, welche über die im GEG genannten Mindestanforderungen hinausgehen.

Weiterhin sollten Klimaanpassungsmaßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen von Extremwetterereignissen auf die Bevölkerung vorgeschrieben werden. Maßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung sowie der Einsatz von Zisternen sind ausdrücklich empfehlenswert und sollten von der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt und in die Gebäudeplanung aufgenommen werden. Wir empfehlen zum Thema Fassadenbegrünung folgende Publikationen:

- Schulze-Ardey, Christian. 2002. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen: Dachbegrünungsrichtlinie“.
- Pfoser, Nicole. 2016. „Fassade und Pflanze. Potenziale einer neuen Fassadengestaltung“. PhD Thesis, Technische Universität Darmstadt, Darmstadt.
- Pfoser, Nicole. 2018. „Vertikale Begrünung: Bauweisen und Planungsgrundlagen zur Begrünung von Wänden und Fassaden mit und ohne natürlichen Boden-/Bodenwasseranschluss“.

Zudem wird eine nachhaltige Verkehrsplanung nur durch die Bereitstellung von öffentlicher Ladeinfrastruktur für E-Mobilität erreicht, weshalb sie grundsätzlich in der Bauleitplanung zu bedenken ist. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang zudem die Überdachung der geplanten öffentlichen Stellplätze mit Solaranlagen, welche zur nachhaltigen Energieproduktion beitragen.

Wir möchten anmerken, dass die festgeschriebenen Maßnahmen für zukünftige Bebauungspläne nicht ausreichen, um positive Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimaanpassung erzielen zu können.

## **Brandschutz**

Es bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die, in der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 26.09.2018 zum Bebauungsplan „Businesspark Langenselbold West“, enthaltenen Anforderungen weiterhin beachtet und umgesetzt werden. Zudem sind die folgenden Anforderungen zusätzlich zu beachten:

### Zufahrten

Die Zufahrten sind gemäß § 5, Abs. 1 HBO herzustellen, bzw. herzurichten. Die Befahrbarkeit der Zubringerwege und die Möglichkeit des Anfahrens zu den Objekten mit Feuerwehrfahrzeugen sind sicherzustellen.

### Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können.



Von der unmittelbaren Anordnung von Löschwasserentnahmestellen und Löschwasserentnahmeeinrichtungen im Zufahrtsbereich und dem 16 m Durchmesser eines Wendehammers ist abzusehen. Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, sind entsprechend den Vorgabewerten der „Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszulegen. Sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16 t aufweisen, wird empfohlen die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

#### Sonstige Zuwegungen und „Feldwege“ als Zubringer

Zuwegungen, die einen Begegnungsverkehr aufgrund ihrer Breite nicht erlauben, sind mit einer ausreichenden Anzahl Ausweichbuchten auszustatten. Die Ausweichbuchten müssen in direkter Sichtweite zueinander angeordnet sein, der maximal zulässige Abstand zwischen den Ausweichbuchten ist mit dem Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 – Brand und Katastrophenschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit entsprechend den Vorgabewerten der DIN 14090, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, wird empfohlen die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Die Ausbildung dieser Flächen hat in Abstimmung mit dem Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 – Brand und Katastrophenschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu erfolgen.

#### Überlassung der Unterlagen

Nach Abschluss der Bauleitplanung bitten wir um Zusendung des endgültigen und beschlossenen Bebauungsplanes (Papierform und Digital) um Einsatzvorbereitungen für die Gefahrenabwehr treffen zu können. Die Unterlagen sind an das Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 – Brand und Katastrophenschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu senden.

## **Denkmalpflege**

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich archäologische Zeugnisse aus prähistorischer Zeit, deren Ausdehnung derzeit nicht bekannt ist. Diese sind schützenswerte Kulturdenkmäler nach § 2 (2) HDSchG. Veränderungen an den Denkmälern bedürfen nach § 18 (1) HDSchG der Genehmigung.

Da eine zukünftige Bebauung vermutlich die teilweise Zerstörung der Denkmäler mit sich bringen würde, kann der vorliegenden Planung nach § 9 (1) HDSchG nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:

Vor jeglichen Baumaßnahmen muss die Fläche großflächig archäologisch prospektiert und untersucht werden. Die Kosten der Maßnahme sind gemäß § 18 (5) HDSchG durch den Planbetreiber zu tragen.

## **Abfallwirtschaft**

Aus Sicht der Altlastensachbearbeitung gibt es keine Bedenken. Im Plangebiet befinden sich keine uns bekannten Altablagerungen. Mit den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3. 1 "Hinweise – Abfallwirtschaft" sind wir einverstanden.

Es wird zu gegebener Zeit um Übermittlung des ersten Abwägungsergebnisses gebeten. Dem weiteren Verfahren entgegengehend wird verblieben

mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

## **Anlagen**

- Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“
- Stellungnahme des Kreisausschusses vom 26.09.2018, insbesondere zu den Belangen Wasser- und Bodenschutz und Brandschutz



Der Kreisausschuss

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

Planungsgruppe
Thomas Egel
Carl-Friedrich-Benz-Straße 10
63505 Langenselbold

Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24
63571 Gelnhausen
Postanschrift: Postfach 1465 · 63569 Gelnhausen
Amt/Referat: 63 Bauordnung / 63.31 Kreisentwicklung
Ansprechpartner/In:
Aktenzeichen:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do 13:00-17:30Uhr
Gebäude/Zimmer: Gebäude-C / Zimmer 02.005

Ihre Nachricht Es schreibt Ihnen Datum
Schreiben vom 23.08.2018 26.09.2018

Aufstellung des Bebauungsplans „Businesspark Langenselbold West“
der Stadt Langenselbold

Hier: 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Projekt Nr.: 16012-00

Sehr geehrte Damen und Herren,

die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,
die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung
nicht überwunden werden können.

Wasser- und Bodenschutz

Im vorliegenden Planentwurf ist nicht erkennbar, ob und wie auf die in der Stellungnahme vom
08.05.2018 enthaltenen wasser- und bodenschutzrechtlichen Bedenken (z.B. zur Verringerung der
Grundwasserneubildung im dort bestehenden Wasserschutzgebiet) eingegangen wurde.

Insoweit halten wir diese Bedenken grundsätzlich aufrecht. Nachfolgend werden die Bedenken
erneut noch mal vorgebracht.

„Die geplanten Gewerbeflächen liegen vollständig im Trinkwasserschutzgebiet für die Kreiswerke
(Brunnen Rückingen). Wegen dieser besonderen Lage ergeben sich nach der
Wasserschutzgebietsverordnung vom 05.06.2003 (StAnz. 30/2003 S. 3051) sowie aus §§ 4 und 7
Bundesbodenschutzgesetz i.V.m. LAGA M 20 Einschränkungen bei Bau und Betrieb von baulichen
Anlagen bzw. der Qualität der verwendeten Baustoffe (z.B. für die Gebäudegründung keine
Recyclingbaustoffe bzw. nur Z0, Erdmaterial nur bis Z.1.1, Erdmaterial bei durchwurzelbarer
Bodenschicht nur Z0) sowie bei der Art der dort zulässigen Gewerbebetriebe. Z.B. dürfen dort

Kreissparkasse Gelnhausen BLZ 507 500 94 · Kto.-Nr. 17 · IBAN DE22 5075 0094 0000 0000 17 · BIC HELADEF1GEL
Kreissparkasse Schlüchtern BLZ 530 513 96 · Kto.-Nr. 8253 · IBAN DE42 5305 1398 0000 0082 53 · BIC HELADEF1SLU
Sparkasse Hanau BLZ 508 500 23 · Kto.-Nr. 300004 · IBAN DE58 5065 0023 0000 3000 04 · BIC HELADEF1HAN
Postbank Frankfurt/M BLZ 500 100 80 · Kto.-Nr. 10077-601 · IBAN DE92 5001 0080 0010 0776 01 · BIC PBNKDEFF

keine Betriebe errichtet und betrieben werden, in welchen mit wassergefährdenden Stoffen zum unmittelbaren Betriebszweck umgegangen wird. Daher sollte auf diese Einschränkung zur Information der künftigen Interessenten explizit im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Die Grundwasserschutzfunktion des Vorranggebiets kann durch eine mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung nicht aufrechterhalten werden. Auch ist es fraglich, ob von den Verboten und Geboten der Wasserschutzgebietsverordnung für eine gewerbliche Nutzung (Kumulationswirkung) noch Verbotsbefreiungen möglich sind, ohne das Grundwasser zu gefährden. Der Bebauungsplan muss sich mit der Frage des künftigen Grundwasserschutzes in dem Gebiet auseinandersetzen, tut dieses aber in der vorgelegten Fassung nur ungenügend.

Durch die zwangsläufig mit einer Bebauung verbundene Versiegelung der Geländeoberfläche verringert sich die Grundwasserneubildung. Der Vorhabensträger schränkt selbst in den Antragsunterlagen (Begründung, Ziffer 14.8.1.5) ein, dass das nicht mehr versickernde Niederschlagswasser nicht mehr zur Grundwasserneubildung beitragen kann und der Eingriff hoch sein wird. Aus der Wasserschutzgebietsverordnung ergibt sich ein Versickerungsverbot (§ 4 Nr. 2). Das belastete Oberflächenwasser (z. B. Straßen, gewerblich genutzte Hof- und Fahrf Flächen) wird künftig also nicht mehr versickern, diese Menge geht der Trinkwasserneubildung auf jeden Fall verloren. Eine entsprechende Berechnung und Abwägung der diesbezüglichen Auswirkungen fehlt im Bebauungsplan und wäre nachzureichen.

Inwieweit diese Verringerung der Grundwasserneubildung (auch in der Summenwirkung der inzwischen insbesondere auf Erlenseer und Langenselbolder Gemarkung in diesem Wasserschutzgebiet ausgewiesenen bzw. gerade im Aufstellungsverfahren befindlichen vielfachen Baugebiete der letzten Jahre) einen unverhältnismäßig großen Wert erreicht hat und insoweit nach § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Abwendungsmaßnahmen/Ablehnung der FNP-Änderung geboten sind, muss das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, entscheiden. Wir regen an, diese Stelle mit genau dieser Fragestellung zu beteiligen.

Auf unsere dazu bereits in einer Stellungnahme vom 27.09.2017 (siehe anhängend) zum Verfahren zur Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) vom 27.09.2017 formulierten grundsätzlichen Bedenken weisen wir hin.

Die Vereinbarkeit der kommunalen Gebietsentwässerung mit den wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen kann mangels aussagekräftiger Darstellungen nicht bewertet werden. Diese Unterlagen wären nachzureichen, orientiert an der Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen, Juli 2014“. Die Bewertung und ggf. Erteilung von wasserrechtlichen Erlaubnissen des an die Kläranlage Langenselbold angeschlossenen Teilgebiets obliegt dem Kreisausschuss (Untere Wasserbehörde). Diesbezüglich muss hinsichtlich der Abwasserbeseitigung nachgearbeitet bzw. ergänzt werden.

1. Die Schmutzfrachtsimulationsberechnung wurde bisher ohne den Businesspark durchgeführt. Somit ist die SMUSI zu ergänzen bzw. zu ändern und die Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss zeitnah zur Prüfung vorzulegen.
2. Wir empfehlen, die weitere wasserwirtschaftliche Planung hinsichtlich der Abwasserentsorgung und -behandlung mit der Abteilung Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.
3. Das Ergebnis der Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Kläranlage Langenselbold ist uns zeitnah vorzulegen.
4. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist nachzuweisen (RW oder MW und ggfls. SW).
5. Für geänderte oder zusätzliche Einleitungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Genehmigungsfähigkeit wird in einem wasserrechtlichen Verfahren geprüft.
6. Für geänderte oder zusätzliche Einleitungen ist gegebenenfalls eine Immissionsbetrachtung nach dem Leitfadens für das Erkennen ökologisch kritischer

Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen erforderlich (Leitfäden „Immissionsbetrachtung“).

7. Gegebenenfalls ist ein hydraulischer Nachweis des Vorfluters erforderlich.
8. Eine eventuell geplante Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung dar und ist gegebenenfalls erlaubnispflichtig. Die Versickerung ist zu beantragen und in einem wasserrechtlichen Verfahren wird die Genehmigungsfähigkeit geprüft. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Versickerung voraussichtlich nicht mit der Lage im Wasserschutzgebiet vereinbar ist und mit einem Verbot der Schutzgebietsverordnung (§ 4 Nr. 2) kollidiert.“

Die damals angesprochene Gebietsentwässerung wird z.B. immer noch genannt. Hier wird eine Niederschlagswasserversickerung angestrebt. Diese Formulierung erweckt den Eindruck, dass die Zulassung durch die untere Wasserbehörde lediglich eine Formalie sei und somit in jedem Fall gewährt würde. Dem ist wegen entgegenstehenden Verboten im Wasserschutzgebiet nicht so, sondern würde eine hydrogeologische Einzelfallprüfung erfordern mit nach unserer Erfahrung höchst ungewissen Erfolgsaussichten.

Zur kommunalen Entwässerung fanden inzwischen (14. und 29.08.) Konzeptgespräche des Fachplanungsbüros Häfner- Oefner und der Stadtverwaltung mit der unteren Wasserbehörde statt, wobei eine Umplanung zu einem ohne kommunale Versickerungsanlagen auskommenden Kanal-Trennsystem in Aussicht gestellt wurde. Diese Ergebnisse können in den aktuellen Planungen nicht vorliegen, wären somit aber nachzutragen.

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

### **Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes werden keine Bedenken gegen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Businesspark Langenselbold West“ erhoben, wenn die vorgesehene Lärmkontingentierung Bestandteil des Bebauungsplans wird.

### **Landwirtschaft**

Im RegFNP 2010 ist die Fläche bereits als geplantes Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen dennoch Bedenken. Durch die Umwandlung der knapp 10 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche in ein Industriegebiet geht der landwirtschaftlichen Betrieben intensiv genutztes Ackerland verloren. Die Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft kommt in ihrer Gesamtbewertung in Stufe 1a des landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen zum Ausdruck.

Der Verlust an Ackerflächen verstärkt den Druck auf die Landwirtschaftsflächen in diesem Bereich

## **Untere Denkmalschutzbehörde**

Das Plangebiet liegt in einem Areal, in dessen Nachbarschaft zahlreiche archäologische Denkmäler nach § 2 (2) HDSchG bekannt sind. Da die Ausdehnung dieser Denkmäler nicht bekannt ist, ist damit zu rechnen, dass durch die zukünftige Bebauung archäologische Überreste zerstört werden.

Um Qualität und Quantität möglicher archäologischer Strukturen zu überprüfen und um zu einer fundierten denkmalschutzrechtlichen Entscheidung gemäß § 9 (1) HDSchG zu gelangen, ist eine vorbereitende Untersuchung erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber zu tragen sind. Zu Planung des weiteren Vorgehens empfehlen wir einen gemeinsamen Termin mit den Denkmalbehörden.

## **Abfallwirtschaft**

Im Plangebiet befinden sich keine uns bekannten Altflächen.

Etwa 100 Meter nordwestlich befindet sich der ehemalige Gemeindemüllplatz Ravolzhausen mit der Altis-Nummer 435.020.010-000.006. Wir bitten die Gemeinde zu prüfen, ob von dieser Ablagerung Gefahren für das Plangebiet (z. B. durch verunreinigtes Grundwasser oder Deponiegas) ausgehen.

## **Naturschutz**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat zur Aufstellung des Bebauungsplans „Businesspark Langenselbold West“ wie folgt Stellung:

### Artenschutz allgemein:

1. Durch eine ökologische Baubegleitung ist vor Ort sicherzustellen, dass die Bauaufreimung und andere vorbereitende Geländearbeiten nur außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt werden. Siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.9 Allgemeine Bauarbeiten.
2. Die ökologische Baubegleitung ist mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen und ist mit fachlich qualifiziertem Personal zu besetzen.
3. Die ökologische Baubegleitung koordiniert, dokumentiert und setzt die artenschutzrechtlichen Maßnahmen um und teilt der Unteren Naturschutzbehörde den Beginn der Bauaufreimung mit.

Im Bebauungsplan-Gebiet ist ein Streuobstbestand von den Planungen betroffen. Dieser befindet sich in der Gemarkung Langenselbold (Flur 80, Flurstück 12/1) und es handelt sich hierbei um ein nach § 13 HAG-BNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Gleichzeitig ist die Fläche eine festgesetzte Kompensationsfläche. Der gesetzlich geschützte Biotoptyp ist während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun und im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Dies ist durch die ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

### Artenschutz Feldlerche:

Die Vorlage eines Aktenvermerkes (Anlage 2 zum Landschaftsplan) als aktualisiertes Artenschutzgutachten ist nicht ausreichend. Wir gehen nicht davon aus, dass zwei Begehungstermine als Aktualisierung der Daten ausreichen. Das Vorkommen von Offenlandarten ist abhängig von der Art der Bewirtschaftung der Flächen. In 2016 wurden im Artenschutzgutachten im südlichen Geltungsbereich zwei Feldlerchen-Reviere festgelegt.

Für diese Reviere ist ein Ausgleich zu schaffen. Durch den Ankauf von Ökopunkten in der Gemarkung Eckhartshausen im Wetteraukreis können die notwendigen Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche erbracht werden.

Deshalb sind im städtebaulichen Vertrag (siehe auch nachfolgenden Punkt „Ausgleichsflächen“) zum o.g. Bebauungsplan zwingend Maßnahmen in Form von Blühflächen nachzuweisen.

#### Ausgleichsflächen

1. Laut der Begründung und den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich über den Erwerb von Ökopunkten außerhalb des Plangebietes im Wetteraukreis in der Gemarkung Eckhartshausen.

Die Kompensationsplanung in Form von Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche (siehe Punkt „Artenschutz Feldlerche“ der vorliegenden Stellungnahme) ist entsprechend detailliert ausgearbeitet vorzulegen.

Die Ökokonto-Maßnahme, durch die das Defizit ausgeglichen werden soll, ist im Bebauungsplanverfahren verbindlich festzusetzen bzw. verbindlich durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln, da die Flächen im benachbarten Wetteraukreis durch Ökokonto-Maßnahmen bereitgestellt werden sollen. Der städtebauliche Vertrag muss sich explizit auf den o.g. Bebauungsplan beziehen und die genauen Flächen beinhalten (explizite Angabe von Gemarkung, Flur und Flurstück) und die Art der Maßnahmen benennen, die auf der Fläche durchgeführt wird.

Ohne einen städtebaulichen Vertrag ist eine Zuordnung der Ökopunkte zum Bebauungsplan von Seiten der Unteren Naturschutzbehörden des Wetteraukreises und des Main-Kinzig-Kreises derzeit nicht möglich.

Der städtebauliche Vertrag zum o.g. Bebauungsplan ist den Unteren Naturschutzbehörden des Wetteraukreises und des Main-Kinzig-Kreises zeitnah vorzulegen.

2. Wir weisen darauf hin, dass die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche, die über den Ankauf von Ökopunkte-Maßnahmen im Wetteraukreis abgedeckt werden sollen, durch ein mindestens dreijähriges Monitoring fachlich zu begleiten und zu dokumentieren ist. Dabei ist die Wirkung der Maßnahme zu dokumentieren. Dies ist in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Die Durchführung des Monitorings ist durch die Stadt Langenselbold zu gewährleisten. Sollte sich der erwünschte Erfolg der Maßnahme nicht einstellen, müssen die Maßnahmen angepasst werden. Dies ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind regelmäßig den Unteren Naturschutzbehörden des Wetteraukreises und des Main-Kinzig-Kreises mitzuteilen.

#### Eingriff/Ausgleich:

1. Derzeit sind die „Grünflächen im GE“ im Bebauungsplan nicht zeichnerisch festgesetzt, sodass hierfür nicht 14 BWP angesetzt werden können. Zudem ist 10 % des Gewerbegebietes als Grünfläche anzulegen laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Durch Überprüfung des Flächenanteils wurde in der Bilanzierung ein Anteil von 14 % der Fläche festgestellt, der als Grünfläche bilanziert wurde. Die Bilanzierung ist dahingehend zu überarbeiten und es sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen.
2. Wir weisen darauf hin, dass in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Punkt 1.10 die „Externen Flächen“ zum Ausgleich nicht in der Anlage 2 zum Landschaftsplan enthalten sind. Wir bitten diese externen Ausgleichsflächen nachzureichen und die textlichen Festsetzungen zu korrigieren.

#### Redaktionelle Hinweise:

1. In der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 10 Plandaten und im Umweltbericht unter Punkt 14.2.4 Kompensationsplanung, wurde die Gemarkung Eckhartshausen nicht korrekt geschrieben. Dies ist zu ändern.
2. Die Ausgleichsfläche im Südwesten ist weggefallen. Siehe Punkt 11.5 Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan und Punkt 5.5 im Landschaftsplan. Dies ist zu berichtigen und aus den Unterlagen zu streichen.

## Brandschutz

Gegen die Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Businesspark Langenselbold West der Stadt Langenselbold bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden.

Ergänzend zum Punkt 12.1.2 Wasserversorgung ist aufzunehmen:

### Hydranten

Die geforderte Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 80 m besitzen.

Es ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten so geplant werden, dass eine Benutzung im Brandfall möglich ist und nicht durch darüber parkenden Fahrzeugen be-/verhindert wird. Weiterhin sollte es ermöglicht werden, die durch Standrohre besetzten Unterflurhydranten mit weiteren Einsatzfahrzeugen zu passieren.

### Nichtöffentliche Löschwasserversorgung

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden, so ist die erforderliche Wassermenge durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (offene Gewässer, Löschwasserbehälter und dergl.) sicherzustellen. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und Entnahmeeinrichtungen sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37 - Gefahrenabwehrzentrum) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Unterirdische Löschwasserbehälter müssen gemäß DIN 14 230, Löschwasserbrunnen nach DIN 14 220 errichtet werden.

Löschwasserteiche müssen der DIN 14 210 entsprechen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind frostsicher auszubilden.

Zur Löschwasserentnahme aus der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Löschwasser-Sauganschlüsse nach DIN 14 244 einzubauen. Die Sauganschlüsse sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zur Löschwasserentnahmestelle sollte nicht mehr als 5 m betragen. Bauart, Anzahl und Standorte der erforderlichen Sauganschlüsse sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37 - Gefahrenabwehrzentrum) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
Postfach 31 09 · D-65021 Wiesbaden

untere und obere Wasserbehörden  
s. E-Mail-Verteiler

Geschäftszeichen (*Bitte bei Antwort angeben*)  
III1 - 79e 04

Bearbeiter/in:  
Durchwahl:  
E-Mail:  
Fax: 1941

Datum: 31. August 2023

### **Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung**

Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung  
Erlass vom 30. Juli 2014, Az.: III7A-79e 04

Anbei erhalten Sie die aktualisierte „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ (Stand August 2023) mit der Bitte um Berücksichtigung bei der Abfassung Ihrer Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren. Die mit Erlass vom 30. Juli 2014 eingeführte Arbeitshilfe (Stand Juli 2014) war an die aktuellen Belange der Wasserwirtschaft anzupassen. Ziel dieser Arbeitshilfe ist es, dass wasserwirtschaftliche Belange im kommunalen Planungsprozess und insbesondere bei der Abwägung Beachtung finden.

Bei der Neuausweisung von Neubaugebieten bzw. Verdichtung bestehender Baugebiete gewinnen mit der zunehmenden Klimaerwärmung insbesondere folgende wasserwirtschaftliche Themenfelder an Bedeutung, die in der Arbeitshilfe nun aktualisiert, bzw. ergänzt sind: Ausreichende Wasserversorgung, Betriebs-, Regen- und Grauwassernutzung, Grundwasserneubildung über Versickerung, WRRL-verträglicher Oberflächenabfluss (hydraulische und stoffliche Belastung) sowie Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge.

Die Arbeitshilfe veranschaulicht die fachlichen und methodischen Anforderungen und Standards des Gewässerschutzes in der Bauleitplanung und soll Kommunalverwaltungen, Planungsbüros sowie Trägern öffentlicher Belange die Berücksichtigung des Schutzgutes Wasser in der Bauleitplanung verdeutlichen. Den Wasserbehörden dient sie als Orientierungshilfe. Hinweise zum Bodenschutz sind ebenfalls enthalten.

Die Arbeitshilfe wurde durch mein Haus in einer Arbeitsgruppe mit Vertretungen der unteren und oberen Wasserbehörde erstellt. Die Arbeitshilfe ist mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung abgestimmt.

D-65189 Wiesbaden,  
Mainzer Straße 80

Telefon: 0611/815-0  
Telefax: 0611/815-1941

E-Mail:  
[poststelle@umwelt.hessen.de](mailto:poststelle@umwelt.hessen.de)

Internet:  
[www.umwelt.hessen.de](http://www.umwelt.hessen.de)



Gütesiegel  
Familienfreundlicher  
Arbeitgeber  
Land Hessen



ZERTIFIZIERTER  
FAHRRADFREUNDLICHER  
ARBEITGEBER  
Eine Initiative der EU und des ADFC

In Anbetracht der dynamischen Entwicklungen im Wasserkreislauf kann erwartet werden, dass diese Arbeitshilfe gelegentlich anzupassen ist. Anregungen hierzu bitte ich Sie über ihre fachlichen Dienstbesprechungen zu bündeln und mir zukommen zu lassen.

Im Auftrag

Anlage



An die  
Planungsgruppe Thomas Egel  
Carl-Friedrich-Benz-Str. 10  
63505 Langenselbold

**Betr.: B-Plan „Businesspark Langenselbold West - Erweiterung u. 1. Änderung“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen des Landesverbandes des anerkannten Naturschutzverbandes BUND möchten wir zu oben genanntem Vorgang Stellung nehmen.

Unsere grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten, gerade in Langenselbold (!), die in unserer Stellungnahme zur ersten Auslage im Januar 2018 formuliert wurden, halten wir in vollem Umfang aufrecht.

Trotz der Ablehnung, hilfsweise einige Hinweise zur konkreten Planung:

- Zu Plan **1.7**: Wir begrüßen den geplanten 5m breiten Heckenzug auf der Südseite zur Abschirmung des Weges. Auf das Anpflanzen von Hundsrose in unmittelbarer Nähe des Radweges sollte hier allerdings unbedingt verzichtet werden (Verletzungsgefahr!). Weiterhin ist beim Radweg auf die Verwendung von „Rumpelpflaster“ zu verzichten: Radfahrer bevorzugen (wie Autofahrer!) immer nur glatte Beläge.  
Ein ebenfalls mindestens 5m breiter Heckenzug ist allerdings als Schutzstreifen auch westlich der Streuobstfläche festzusetzen, da sonst 10m (!) neben diesem ökologisch wertvollen Areal 20m hohe Gebäude stehen würden.
- Zu **1.8**: Auf der Artenliste sollte vermerkt werden, dass Cotoneaster-Sorten, Feuerdorn u. dgl. grundsätzlich auszuschließen sind.
- Zu **1.10**: Es fehlen konkrete Angaben zu den externen Ausgleichsflächen. Wir erbitten diesbzgl. präzise Angaben incl. parzellenscharfer Karten(!), sodass wir uns auch ein Bild der Erfolge der Maßnahmen machen können.
- Zu **1.12**: Wir begrüßen ausdrücklich die obligatorische(!) Festsetzung der Verwendung von 50% der Dachflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- Zu **2.1**: Die bis zu 3m hohen Einfriedigungen sollten aus Klimaschutzgründen mit geeigneten Rankpflanzen (siehe 1.8) begrünt werden.
- Zu **2.3**: Wir begrüßen die insektenfreundlichen Festsetzungen der Außenbeleuchtungen. Deren Einhaltung müssten dann aber ggf. von städtischer Seite auch konsequent überprüft werden.
- Zu **3.6/3.7/3.8**: Regenwassernutzung, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung müssen in der aktuellen Situation aus Klimaschutzgründen obligatorisch sein und eben nicht nur mit „sollte“ empfohlen werden.

- **Begründung S.3/4/5:** Auf Seite 3 geht es um „Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken“. Eine konsequente Umsetzung wäre die Forderung nach vollständigem Ausgleich der Folgen der Versiegelung von über 4 ha Boden: Entsiegelung einer äquivalenten Fläche und die vollständige Versickerung der Niederschläge. Hier im Plan heißt es allerdings nur: „es besteht die Möglichkeit, dass die Niederschläge (...) zur Versickerung gebracht werden“. Unseres Erachtens ist hier auch eine Verpflichtung dieser Maßnahme festzusetzen. Schließlich heißt es auf Seite 29 auch, dass Versickerung „soweit wie möglich“ erfolgen soll und da dürfte ja wohl 100% technisch möglich sein.
- Zu S. **16:** Bei Rankpflanzen heißt es „Hulumus (sic) lupulus“. Dies ist Hopfen und nicht Knöterich. Letzteren würde ich allerdings aus Praktikabilitätsgründen auch nicht empfehlen.
- Zu S. **16:** Wir begrüßen ausdrücklich, dass eine ökologische Baubegleitung in Auftrag gegeben wird. Diese muss aber u.E. auch die Kontrolle der festgesetzten Vorgaben und die Umsetzung der verpflichtenden Ausgleichsmaßnahmen im Blick haben. Letzteres scheint gerade in Langenselbold besonders notwendig zu sein, da uns hier der Vollzug bei früheren B-Plänen ausgesprochen defizitär erscheint. Dieses kann von uns auf Wunsch gerne im Detail belegt werden.
- Zu S. **24:** Hier wird die anzustrebende Beschränkung der Versiegelung angesprochen. Da in unmittelbarer Nachbarschaft ein riesiges Hochregallager und eine Autobahn existiert, erübrigt sich an dieser Stelle die Frage nach einem attraktiven Landschaftsbild. Daher sollte hier die Planung von 2 – 3 Geschossen nicht nur erlaubt, sondern zu Minderung des Flächenverbrauches verbindlich vorgeschrieben sein. Entsprechend sollten zur Beschränkung der Versiegelung bei der Schaffung von Mitarbeiter-Parkplätzen Parkdecks geplant werden. Dieses ist übrigens auch ein Vorschlag, der kürzlich von der IHK des MKK propagiert wurde.
- Zu S. **24:** Bei der Bewertung des Eingriffs in den Bodenhaushalt heißt es, dass es sich hier um „hochwertige Parabraunerde“ handelt. Daher ist es völlig unverständlich, dass hier bei einem Gesamtverlust von ca. 5,5 ha besten Bodens von einem „nur mäßigen“ Eingriff gesprochen wird. Die angemessene Wertung erfolgt dagegen richtigerweise auf S. **43** beim vergleichbaren Thema Grundwasserneubildung: „Der Eingriff wird hoch sein.“
- **Landschaftsplan S.9:** Bei der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung kommt es zu einer wundersamen Vergrößerung der Fläche der Streuobstfläche von 3264 auf 3550 m<sup>2</sup>. Richtig ist, dass die Fläche natürlich gleich groß (also immer 3550m<sup>2</sup>) bleibt. Dadurch steigt (wenn ich richtig rechne!?) die Biotopwertdifferenz um 14.000 auf 298.000 Punkte.
- **Artenschutz S. 18:** Wir begrüßen den Vorschlag des 1. Gutachters, die notwendigen Lerchenfenster und die Brachestreifen „im Ackerland südlich des Plangebietes“ (also ortsnah!) anzulegen und über „langfristige Verträge“ abzusichern.

Mit freundlichen Grüßen