



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Email: stadtplanung@friedrichsdorf.de

Magistrat der Stadt Friedrichsdorf
-Stadtplanungsamt-
Hugenottenstraße 55
61381 Friedrichsdorf

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/11-2024/1**
Dokument-Nr.: **2024/1007232**
Ihr Zeichen: 7 / MSt AN 228 TÖB 01
Ihre Nachricht vom: 17. Juni 2024
Ihre Ansprechperson: Alisa Huskic
Zimmernummer: 3.005
Telefon: +49 (6151) 12 8937
E-Mail: alisa.huskic@rpda.hessen.de
Datum: 30. Juli 2024

**Bauleitplanung der Stadt Friedrichsdorf im Hochtaunuskreis
Bebauungsplanvorentwurf Nr. AN228 „Backesgärten“ im Stadtteil Köppern
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Friedrichsdorf die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebiets im Innenbereich. Da das Plangebiet größtenteils nicht mehr genutzt wird, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu schaffen und eine geordnete, nachhaltige Entwicklung des Innenbereichs zu gewährleisten. Hauptziel der Planung ist es, Wohnraum bereitzustellen, um so auf die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum im Rhein-Main-Gebiet, welche auch in Friedrichsdorf präsent ist, zu reagieren.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,72 ha und liegt im Nordwesten des Stadtteils Köppern.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag

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

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten „Wohnbaufläche, Bestand“. Dies entspricht, aus regionalplanerischer Sicht, einem „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Die Planbegründung enthält keine Auseinandersetzung mit den festgelegten regionalplanerischen Dichtevorgaben gemäß Ziel Z3.4.1-9 RPS/RegFNP 2010. Die Wohnbebauung des Stadtteils Köpperns ist von Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern geprägt. Lediglich vereinzelt liegt eine verdichtete Wohnbebauung vor. Das Plangebiet kann somit dem ländlichen Siedlungstyp zugeordnet werden. Dementsprechend ist ein Dichtewert von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten. Vorliegend wird die Schaffung von 20 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 0,72 ha angestrebt. Der regionalplanerische Dichtewert kann somit als eingehalten betrachtet werden.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

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

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Heilquellen- und Trinkwasserschutzbereichen. Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens

sind bisher nicht bekannt. Auch die vom Baugrundinstitut Simon Ingenieurgesellschaft GmbH im Jahr 2020 durchgeführten Abfalltechnischen Untersuchungen des Bodens geben keine Hinweise auf Kontaminationen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet. Der Gutachter spricht den Boden als grundsätzlich unbelastet an.

Ich bitte, den folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt oder weisen Abfalluntersuchungen auf erhöhte Schadstoffwerte hin, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen (grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de).

a. Vorsorgender Bodenschutz:

Der Umweltbericht zeigt bei der Darstellung der Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Boden einen ehrlichen Umgang mit der natürlichen Ressource (S. 56 Umweltbericht), was positiv hervorzuheben ist. Die zu erwartenden Boden- und Bodenfunktionsverluste werden zunächst als erhebliche negative Auswirkung angesprochen. Allerdings werden diese negativen Auswirkungen in den nachfolgenden Kapiteln 31. und 3.2 (S. 78 Umweltbericht) wieder deutlich relativiert. Hierzu ist anzumerken, dass die Begrenzung des Anteils der versiegelten Flächen auch schon bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (S. 56) berücksichtigt wurden und dort als erhebliche negative Auswirkung dargestellt wurden. Durch die Festsetzung einer Versickerungsfähigkeit von versiegelten Flächen (S. 78) wird die erhebliche negative Auswirkung (orangene Färbung) auf keine Auswirkung (blaue Färbung) herabgestuft. Hier sollte angemessen berücksichtigt werden, dass eine gewisse Menge Regenwasser, dass versickern kann, die zuvor ermittelten erheblichen negativen Auswirkungen nicht vollständig aufheben kann.

Selbstverständlich ist die hier angestrebte Innenentwicklung im Plangebiet einem Flächenverbrauch im Außenbereich vorzuziehen und somit als positiver zu bewerten. Allerdings werden bei dieser Innenentwicklung bisher nicht wesentlich anthropogen überprägte Flächen verbraucht und wertvolle Böden vernichtet. Das Vorhaben hat also zwangsläufig negative Auswirkungen auf die Themenfelder Fläche und Boden. Kompensationsmaßnahmen im Bereich Boden werden nicht beschrieben. Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf den Boden und die Bodenfunktionen sind noch auszuarbeiten und in den Umweltbericht aufzunehmen.

Ein wesentliches Thema, welches Möglichkeiten zum Schutz des Bodens bieten kann, sind verbindlich festgeschriebene bodenfunktionsbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen während der Bauphase. So können bspw. durch eine Bodenkund-

liche Baubegleitung (BBB) Böden geschützt werden, die außerhalb von konkreten Bauflächen erhalten werden sollen. Sie können durch Bauzäune vom Baufeld abgetrennt werden und dadurch vor Verdichtungen durch Überfahren mit schweren Geräten geschützt werden. Diese Böden sind anschließend in der Lage weiterhin wichtige Bodenfunktionen zur Verfügung zu stellen (Versickerung, Lebensraum für Pflanzen, u.a.). Auch der fachgerechte Umgang mit überschüssigem Oberboden kann festgeschrieben werden, so dass dieser Boden an anderer Stelle erhalten werden kann. Solche Maßnahmen könnten auch in den begleitenden städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Friedrichdorf aufgenommen werden.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus Sicht der von mir zu vertretenden wasserwirtschaftlichen Belange nehme ich wie folgt vorläufig Stellung:

Es bestehen grundsätzliche Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan.

Ein unbenanntes Gewässer 3. Ordnung mit der Gewässerkennzahl 2488396 liegt direkt angrenzend an das Plangebiet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) Baugesetzbuch ist der geschützte Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan darzustellen sowie in den textlichen Festsetzungen und dem Erläuterungstext aufzuführen.

Die Breite des Gewässerrandstreifens ergibt sich aus § 23 Abs. 1 HWG, diese beträgt im Innenbereich 5 Meter links- und rechtsseitig ab der Gewässerkante.

Auf die Verbotstatbestände für den Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG i.V.m. § 23 Abs. 2 HWG ist im Erläuterungstext hinzuweisen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in ausgewiesenen potentiellen Retentionsräumen.

Die Unterlagen zur Bauleitplanung sind in der vorliegenden Form nicht abschließend prüfbar. Es fehlen relevante Inhalte zum Gewässerrandstreifen.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versiebelt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entsprechend der landesrechtlichen Regelung nach § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser am Anfallsort verwertet werden.

Es sollte zudem das Ziel verfolgt werden, die Veränderung des lokalen, natürlichen Wasserhaushalts in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering wie möglich zu halten

(§ 5 WHG). Die Grundwasserneubildung darf daher durch eine Versiegelung des Bodens nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE)“ wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnahe versickert wird, um den natürlichen, örtlichen Wasserhaushalt zu erhalten, oder wenn im Trennsystem abgeleitet wird. Die Sicherstellung einer geordneten Abwasserbeseitigung im beschriebenen Sinne ist durch folgende Angaben nachzuweisen bzw. zu konkretisieren.

Die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und -frachten sind zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswasserbehandlungs- und -versickerungsanlagen, Kanalisation und Pumpwerke usw.) für die zusätzlichen Abwassermengen und -frachten ausreichend bemessen sind, bzw. darzulegen, welche Neubauten oder Errüchtigungen und Erweiterungen der vorhandenen Abwasseranlagen bis zur Erschließung des Baugebietes erforderlich sind (§ 60 WHG).

Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, möglichst wenig Niederschlagswasser über die Kanalisation abzuleiten, sondern vor Ort zu versickern oder zur Bewässerung (z.B. auch mittels Baumrigolen) zu verwenden. Maßnahmen zur Verbesserung der Verdunstung (Verdunstungskühlung im Sinne von Klimaanpassungsmaßnahmen) oder die Brauchwassernutzung im Haus sind weitere Möglichkeiten.

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser soll daher im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage eines hydrologischen Gutachtens geprüft werden. Bei hohen Grundwasserständen wird die Errichtung einer Grundwassermessstelle empfohlen, um ausreichend Daten für den Bemessungsgrundwasserstand zu erhalten.

Soweit erforderliche Abwasseranlagen nicht errichtet oder erweitert oder erforderliche Maßnahmen für eine gesicherte Erschließung nicht umgesetzt sind, könnte dies zu einer Vollzugsunfähigkeit des Bauleitplanes und damit zu dessen Unwirksamkeit führen.

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu

dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Der vorgelegte Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros GENEST GmbH (Bericht Nr.: 226o0 G1) vom 22.08.2023 wurde auf Plausibilität geprüft.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplanes.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

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: kmrd@rpda.hessen.de.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alisa Huskic

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](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)