

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Baubetreuung Will
Marktplatz 7
63654 Büdingen

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail Christian.Sperling
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60221-20-TÖB
Sprechzeiten

Datum 29.09.2020

Az.:	60221-20-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Die Preiserle" in Büdingen-Rinderbüngen -
Gemarkung:	Rinderbüngen
Flur:	4
Flurstück:	100/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen die vorgesehenen Planungen werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau folgende Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen.“

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse

Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

USt-IdNr.: DE112591443

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartner: Herr Tim Mattern

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Wir weisen darauf hin, dass der angesetzte Biotoptyp "10.690 Schotterfläche" auch eine Ansaat zur Begrünung vorsieht. Diese ist gem. § 40 BNatSchG mit Wildsaatgut aus zertifizierter regionaler Herkunft auszuführen.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Peter Girschick

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen
keine Einwendungen

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Vorhaben- und Erschließungsplan "Die Preiserle".

In direkter Nachbarschaft befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Wohnhaus. Aus diesem Grund halten wir jedoch zumindest eine immissionsschutzrechtliche Lärmberechnung, insbesondere unter Berücksichtigung von tieffrequenten Lärm (abweichendes Beurteilungsverfahren gemäß DIN 45680 der TA Lärm) für notwendig. Tieffrequente Geräusche können Grund für erhebliche Belästigungen sein. Zu Zeiten allgemeiner Ruhe, wie z. B. in der Nacht, werden sie oftmals als besonders störend empfunden.

Rechtsgrundlage:

TA Lärm (abweichendes Beurteilungsverfahren gem. DIN 45680)

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartner/in: Frau Ute Schneeberger

Dem FD 4.5 fehlt der eigentliche Bebauungsplan (Satzungsplan) mit den Eintragungen nach der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Hierin sind die Festsetzungen (Nutzung SO – Sondergebiet/Technische Anlagen, Bauweise, Ausnutzung, etc.) eindeutig und bestimmt zu fassen. Hierzu gehört auch die Angabe einer (vollständigen) Vermaßung.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

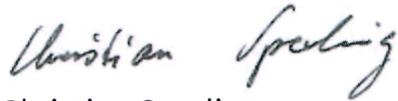
Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben

Ansprechpartner/in: Herr Fabian Ittner

Gegen den vorgesehenen Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Die Preiserl“ der Stadt Büdingen werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Sperling

Von: Matthias Becker <Becker@c-forst.de>
Gesendet: Dienstag, 6. Oktober 2020 17:55
An: info@baubetreuung-will.de
Betreff: Vorhaben Preiserle

Sehr geehrter Herr Will,

hiermit nehme ich Bezug auf Ihre Schreiben vom 07.09.2020 und teile Ihnen mit, dass aus Sicht der Constantia Forst GmbH keine Einwände gegen das Projekt vorliegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Becker

Constantia Forst GmbH

Matthias Becker

Geschäftsführer

Weierhof – Forstamt

D-63607 Wächtersbach

Tel.: [+49 6053 61 82 4- 0](tel:+496053618240)

Fax: [+49 6053 61 82 4 – 20](tel:+4960536182420)

mobil: [+49 172 212 333 8](tel:+491722123338)

e.mail: becker@c-forst.de

Bitte beachten Sie:

Dieses Dokument ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Der Inhalt der E-

Mail ist vertraulich. Falls Sie diese E-

Mail versehentlich erhalten haben, rufen Sie uns unter obiger Rufnummer umgehend an und löschen Sie diese Nachricht von Ihrem Computer. Jegliche Art von Reproduktionen, Verbreitung, Vervielfältigung, Veränderung, Verteilung und/oder Veröffentlichung dieser E-Mail ist verboten.

Please note:

This email and any attachment to it is confidential and may well also be legally privileged. If you have received it by mistake please let us know by reply and then delete it from your system; you should not copy it or use it for any purposes or disclose its contents to anyone. To do so could be a breach of confidence. Emails are not secure and cannot be guaranteed to be error free. Anyone who communicates with us by email is taken to accept these risks. For safety reasons you should carry out your own virus check before opening any attachment to this email.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Baubetreuung Will
Marktplatz 7
63654 Büdingen

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/70-2020/1**
Ihre Nachricht vom: 7. September 2020
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de
Datum: 13. Oktober 2020

**Bauleitplanung der Stadt Büdingen
Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Die Preiserle“, Gemarkung Rinderbügen
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 7. September 2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise allerdings darauf hin, dass bislang nur der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ mit den zugehörigen Unterlagen vorgelegt wurde. Für eine abschließende Beurteilung ist die Vorlage eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ erforderlich, der die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan bildet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist lediglich Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und entsprechenden Unterlagen bitte ich im weiteren Verfahren vorzulegen.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://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



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

Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern.

Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone III des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grds. die zuständige Untere Wasserbehörde.

Aus der Sicht des Dezernates **Oberflächengewässer** bestehen keine Bedenken.

Anlagenbezogener Gewässerschutz

Auf die Verpflichtung, Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 39 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einer Gefährdungsstufe zuzuordnen, wird hingewiesen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit flüssigen oder gasförmigen, wassergefährdenden Stoffen (einschließlich Heizölverbraucheranlagen) der Gefährdungsstufe B, C oder D sind vor Errichtung entsprechend § 40 AwSV der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen sowie bei Inbetriebnahme durch einen Sachverständigen nach § 2 Abs. 33 AwSV prüfen zu lassen.

Bodenschutz West

Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Änderung unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.

In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

Vorsorgender Bodenschutz

Die vorgelegten Unterlagen zur Satzung „Die Preiserle“ enthalten keine Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz.

Ich weise daher auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums hin.

Aus der Arbeitshilfe lassen sich die nachfolgend aufgeführten bodenbezogenen Bausteine für den Umweltbericht ableiten:

Bausteine Umweltbericht												
Boden Ziele	Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme	Boden Vorbelastungen	Boden zusammenfassende Bewertung	Boden Erheblichkeit	Boden Auswirkungenprognose bei Nicht-Durchführung Planung	Boden Auswirkungenprognose bei Durchführung Planung	Boden Vermeidung und Verminde rung	Boden Ausgleich	Boden Planungsalternativen	Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden allg. Zusammenfassung

Das Schutzgut Boden wird nicht behandelt. Dieser offensichtliche Mangel ist zu beseitigen.

Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Ein Hinweis erscheint sinnvoll, da die DIN Auswirkungen auf die Planung und Durchführung von Bauvorhaben haben.

In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

Aus den genannten Gründen bitte ich die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Aufgrund der hier vorliegenden Erfahrungen mit der Art der Anlage ist ein Konfliktpotential nicht auszuschließen, da eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Anforderungen an die tieffrequenten Geräusche im Sinne der Nr. 7.3 der TA Lärm an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nicht mit Sicherheit gegeben ist. Anders als in der den Unterlagen beigefügten Beschreibung der Holzgasanlage auf S. 6 angegeben, sind die maßgeblichen Immissionsorte im Preiserlenweg und im Bereich der Straße „Hof Weg“ mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zu beurteilen. Außerdem sollen an der Anlage Schalldämpfer angebracht werden.

Daher sollte spätestens im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen für Schallschutz der Nachweis geführt werden, dass bzw. unter welchen Bedingungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Anforderungen an die tieffrequenten Geräusche an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Hierbei

kann z. B. auch beurteilt werden, ob die Auslegung der geplanten Schalldämpfer ausreichend ist.

Es wird empfohlen die schalltechnische Untersuchung möglichst frühzeitig durchzuführen, um ggf. notwendige Anforderungen an die Gebäudeorientierung (z. B. Anordnung der lärmrelevanten Quellen auf der von den schutzbedürftigen Nutzungen abgewandten Seite usw.) bei der Planung berücksichtigen zu können.

Immissionsschutz (Metall)

Bei dem beschriebenen Vorhaben sind zunächst die potentiellen Emissionen des Trockners (Gerüche) und der BHKWs zu berücksichtigen.

Gerüche sollen laut Anlagenbeschreibung vermieden werden. Daher ergeben sich im Hinblick auf Geruchsmissionen keine weiteren Anmerkungen.

Die Emissionen aus dem BHKW werden laut Anlagenbeschreibung in einer Höhe von ca. 2 Metern über Dach abgeleitet. Inwieweit diese Ableitung dem geforderten Stand der Technik entspricht oder weitergehende Anforderungen gestellt werden müssen, lässt sich anhand der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilen. Für eine genauere Prüfung wären ausreichende Unterlagen spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum beplanten Bereich (Gemarkung Rinderbügen, Flur 4, Flurstücks-Nr. 100/1) der Betriebsbereich der Farr Biogas GmbH & Co.KG befindet.

Durch das Vorhandensein von mehr als 10.000 kg (hier max. 15.200 kg) an Biogas auf dem Betriebsgelände, unterliegt die Anlage der Störfallverordnung.

Der Betriebsbereich ist der unteren Klasse der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung – 12. BImSchV) (vgl. Anhang I, Stoffliste, Nr. 1.2.2 [P2 Entzündbare Gase, Kategorie 1 oder 2]) zugeordnet.

Diese Tatsache und mögliche Auswirkungen sollten im Rahmen des Land Use Planning (LUP) berücksichtigt werden.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage 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 aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, 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. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

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: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>