



## Sitzungsvorlage

| Gremium  | Sitzung Nr. | Datum      | TOP | SIVO Nr.   |
|--|-------------|------------|-----|------------|
| Magistrat  | 09          | 09.06.2026 | 3   | M- 59/2026 |
|  |             |            |     |            |
| Stadtverordnetenversammlung  | 02          | 11.06.2026 | 9   | S- 21/26   |
|  |             |            |     |            |
| Ausschuss<br><input type="checkbox"/> Sozial-Kultur-Sport<br><input type="checkbox"/> Haupt-Finanz-Wirtschaft<br><input type="checkbox"/> Infrastruktur-Stadtentwicklung-<br>Landwirtschaft-Umwelt |             |            |     |            |

### BETREFF

Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim  
Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

### Anlagen:

- Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Anlage 1, Stand 18.05.2026 - 25 Seiten)
- Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise (24 Seiten)
- Begründung (Vorabzug – Stand 18.05.2026, 31 Seiten)
- Planzeichnung (Vorabzug – Stand 18.05.2026)

### SACHVERHALT

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim hat am 20.03.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt beschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung soll die Einteilung kleinteiliger Gewerbegrundstücke mit einem Erschließungsstichweg ermöglicht werden. Es erfolgt die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit dazugehöriger Verkehrsfläche.

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß §3 Abs. 2 BauGB bei gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.03.2026 bis einschließlich 17.04.2026.

Im Rahmen dieser Entwurfsoffenlage sind insgesamt 29 Stellungnahmen eingegangen. Hiervon waren 20 Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen. Im Rahmen der Einstellung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt Reichelsheim sowie Auslegung der Unterlagen in der Verwaltung sind keine Stellungnahmen von Bürgern/Öffentlichkeit eingegangen.

Die Inhalte der Stellungnahmen mit Anregungen sind Gegenstand der anliegenden Beschlussempfehlungen. Keine der vorgetragenen Anregungen steht einem Abschluss des Bauleitplanverfahrens entgegen, so dass der Bebauungsplan und die integrierten Gestaltungsvorschriften und wasserrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen werden können.



## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Nach ausführlicher Erläuterung und Diskussion werden die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zur Kenntnis genommen und als Abwägung (§1 Abs. 6 und 7 BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschlossen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt den Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt, - 1. Änderung - gemäß §10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §5 HGO (Hessische Gemeindeordnung), §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §91 Hessische Bauordnung (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) und §37 Abs. 4 HWG (wasserrechtliche Festsetzung) als Satzung und billigt die Begründung hierzu.
3. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

Reichelsheim, den 29.05.2026

Name - Abteilung: Petra Klöppel, Bauverwaltung

Unterschrift

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim  
Bebauungsplan Nr. 6.13**

**„Am heiligen Stein – Teil B“ – 2. Bauabschnitt – 1. Änderung**

1. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
2. Auswertung und Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

**Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)**

1. Nach ausführlicher Erläuterung und Diskussion werden die in der Anlage 1 befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zur Kenntnis genommen und als Abwägung (§ 1 Abs.6 und 7 BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschlossen.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt den Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ – 2. Bauabschnitt – 1. Änderung gemäß § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 5 HGO (Hess. Gemeindeordnung) und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Hess. Bauordnung (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) und § 37 Abs.4 HWG (wasserrechtliche Festsetzungen) als **Satzung** und billigt die Begründung hierzu.

Reichelsheim und Wettenberg, den 18.05.2026

**Planungsbüro Fischer, 35435 Wettenberg**

**Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen**

Botanische Vereinigung f. Naturschutz in Hessen (26.04.2026)  
DB AG – DB Immobilien (23.03.2026)  
Hessen Mobil Gelnhäusen (07.04.2026)  
Kreisausschuss des Wetteraukreises (16.04.2026)  
Polizeipräsidium Mittelhessen (16.03.2026)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (07.04.2026)  
RP Darmstadt (17.04.2026)  
Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.03.2026)  
Wasserverband Horlofftal (18.03.2026)

**Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweisen**

Avacon Netz GmbH (12.03.2026)  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (12.03.2026)  
Dt. Telekom Technik GmbH (18.03.2026)  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (09.04.2026)  
E.ON.SE (18.03.2026)  
Gemeinde Echzell (13.03.2026)  
Gemeindevorstand Wölfersheim (18.03.2026)  
GöTel GmbH (02.04.2026)  
Handwerkskammer Wiesbaden (16.03.2026)  
Hessen Forst Nidda (12.03.2026)  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (12.03.2026)  
IHK Gießen-Friedberg (10.04.2026)  
Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie (24.03.2026)  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen (18.03.2026)  
Magistrat der Stadt Bad Nauheim (16.03.2026)  
Magistrat der Stadt Florstadt (16.03.2026)  
Oberhessengas Netz GmbH (18.03.2026)  
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (23.03.2026)  
Staatliches Schulamt Bad Vilbel (18.03.2026)  
Uniper Kraftwerke GmbH (24.03.2026)

**Stellungnahmen Bürger/Öffentlichkeit mit Anregungen**

Im Rahmen der Erstellung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt sowie Auslegung der Unterlagen in der Verwaltung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

**Keine Stellungnahme abgegeben haben**

Abfallwirtschaftsbetrieb Wetteraukreis  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Abwasserverband Horlofftal  
Bischöfliches Generalvikariat  
BUND  
Evangelische Kirchen in Hessen und Nassau  
Gemeindevorstand Ranstadt  
HGON  
Kreishandwerkerschaft des Wetteraukreises  
Landesamt f. Denkmalpflege Hessen, Bau- und Kunstdenkmalpflege  
Landesjagdverband Hessen e.V.  
Magistrat der Kreisstadt Friedberg  
Naturschutzbund Deutschland  
QR Network  
OVAG Netz AG  
Regionalbauernverband Wetterau  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald  
Teilhabe Wetterau GmbH  
Verband Hess. Fischer e.V.  
Verkehrsgesellschaft Oberhessen mbH  
Wanderverband Hessen e.V.  
Yplay Germany GmbH  
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe

Technischer Hinweis:

Die zu fassenden **Beschlüsse** zu den einzelnen vorgebrachten Anregungen und Hinweisen in den Stellungnahmen sind in der vorliegenden Abwägung **fett geschrieben / markiert**.

Ergänzend können unter dem Beschluss Erläuterungen und Anmerkungen aufgeführt sein, die im Schriftbild nicht hervorgehoben werden und den Beschlussvorschlag begründen und erläutern.

Die beigelegten Karten, sofern inhaltlich relevant, stammen aus den eingegangenen Stellungnahmen und dienen dem Verständnis der Erläuterungen und Anmerkungen.

Nachfolgend Anlage 1

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e. V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e. V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e. V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e. V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e. V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e. V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e. V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e. V.

Nach § 63 Kap. 3 des Umwelt- und  
Rechtsbehelfsgesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbH  
Im Nordpark 1

Absender:  
Veronika Pigorsch  
Eichelbergweg 14  
61203 Reichelsheim  
HGON Wetteraukreis

35435 Wettbergen

Per E-Mail an: [beteiligung@fischer-  
plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)

Reichelsheim, den 26.04.2026

Stellungnahme zur 1. Änderung des BPlan Am heiligen Stein, 2. Bauabschnitt in Reichelsheim OT  
Weckesheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der nach § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten  
Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis. Im Einvernehmen mit den Beauftragten der  
Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o. g. Vorhaben.

1 Es liegen keine Bedenken gegen die Änderungen vor.

2 Ich bringe lediglich eine Anregung vor, die indirekt mit Umweltschutz zu tun hat: Würde bei der  
(Gesamt-) Planung im Gewerbegebiet an die Möglichkeit (öffentliche) E-Tankstellen zu errichten  
gedacht? Mitarbeitende der sich ansiedelnden Unternehmen könnten die Stehzeit ihres E-Autos  
während der Arbeitszeit nutzen. Auch Anwohner ohne eigene Wallbox.

Mit freundlichen Grüßen

  
i. A. Veronika Pigorsch

Zur Kenntnisnahme:  
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, Friedberg  
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises; Herr J. Tiefenbach

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Botanische Vereinigung f. Naturschutz in Hessen (26.04.2026)

## Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind für die Erschließungsplanung bestimmt und werden in der Begründung aufgeführt.

Auf dem neuen öffentlichen Parkplatz (Ecke Dorn-Assenheimer Straße / neue Verbindungsstraße zur L3197) wurden eine öffentliche E-Ladesäule mit 2 Ladestellen installiert, die dem Gebiet zur Verfügung steht.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung) zu berücksichtigen sind.

**Beteiligung Planungsbüro Fischer**

Von: DB Immobilien KTE Online-Portal@deutschebahn.com  
-noreply@deutschebahn.com>  
Gesendet: Montag, 23. März 2026 13:58  
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer  
Betreff: Ihr Antrag TOEB-HE-26-230348/BauR\_211; Weckesheim; Bebauungsplanverfahren; Hinweis; Antrage\_211.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte/r Frau/Herr Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB.

- 1 die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien ist das insbesondere von der DB InfraGO AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigte Unternehmen für die Abgabe von Stellungnahmen bei Beteiligungen als Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbar.
- 2 Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.
- 3 Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird.
- 4 Gleichwohl weisen wir rein vorsorglich auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben.  
Wir bitten zudem um die Beachtung folgender Hinweise:
  - Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
  - Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstaube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
  - Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Anschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekanntes Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
  - Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <https://www.deutschebahn.com/Gestaltungen>
- 9 Zu Ihrer Information erhalten Sie unter folgendem Link ergänzend allgemeine Hinweise zu Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahntflächen und Bahnanlagen:  
[www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren](http://www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren)

**DB AG – DB Immobilien (23.03.2026)**

**Beschlussesempfehlungen**

- zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.
- zu 5. und 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.  
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.
- zu 7. bis zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.  
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.



### Übersicht

**10** *DB-Angaben*  
Antrags-Nr: BauR\_211  
*(1) Verzinsung des Vorhabens*

Aktenzeichen II:

zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Gemarkung**  
06 0442 Weckesheim

**Strecke**  
3741 - Beienheim - Nidda

**Gemeinde**  
Reichelsheim (Weiterau), Stadt

**Bundesland**  
Hessen

**Lage**  
rechts der Bahn

**Von Bahn-km**  
1,250

**Bis Bahn-km**  
1,500

**Flur**  
13

**Flurstücks Zähler**  
147

**Flurstück Nummer**  
3

**Ca. Entfernung von Bahngrund in m**  
354,39

**Ca. Entfernung zu DB Energie GmbH Anlagen in m**  
2569,22

*(2) Angaben zum Vorhaben*

**Posteingang**  
12.03.2026

**Fristende**  
17.04.2026

**Vorgang mit gesetzl. / beh. Frist**  
Ja

### Beschreibung des Vorhabens

1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein - Teil B“, 2. Bauabschnitt

### Kontaktdaten

| Einreicher   | Firma/Behörde | Straße | PLZ   | Ort                     | Telefonnummer        | E-Mail-Adresse             |
|--|---------------|--------|-------|-------------------------|----------------------|----------------------------|
| Planungsbüro<br>Fischer<br>Partnerschaftsgesell-<br>schaft mbB | im Neerpark 1 |        | 35425 | Weitenburg-<br>Kintfort | +49 641 89441<br>203 | beeiligung@fischer-plan.de |

### (6) Anlagen

| Anhang            | Dateiname  |
|-------------------|--|
| Antragsunterlagen | Anschreiben_13_neu.pdf   |
| Antragsunterlagen | Bebauungsplan.pdf  |
| Antragsunterlagen | Begründung zum Bebauungsplan.pdf   |
| Antragsunterlagen | 0165a_Weckesheim_1_Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein -<br>Teil B“, 2. Bauabschnitt.mxd |



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gutenbergstraße 2-4, 63671 Geinhausen

Magistrat der  
Stadt Reichelsheim  
Zum Rathaus 1  
61203 Reichelsheim

ausschließlich per E-Mail  
ke@post@stadt.oua.reichelsheim.de  
beteiligung@fischer-plan.de

Altanzzeichen  
34x2 26-047317-BV13.3Kr

Bearbeiter/in  
Reina Köper  
Telefon  
(06051) 832 202  
Fax  
(06051) 832 171  
E-Mail  
reina.koepfer@mobil.hessen.de

Datum  
07. April 2026

### Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim

#### 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt im Stadtteil Weckesheim

#### Beteiligung der Behörden gemäß §4(2) BauGB i.V.m. §13(3) Satz 1 BauGB

#### E-Mail mit Anschreiben vom Planungsbüro Fischer vom 12.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich, die Landesstraßen 3186 und 3187 betreffend, keine planrelevanten Einwende zur vorgelegten Bauleitplanung.

Gegen die Straßenbausträger der übergeordneten Straßen bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten Sie, uns über die Inkraftsetzung des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes zu informieren und uns diesen digital (als pdf) zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Digital  
unterschrieben  
von Köper, Reina  
Datum:  
2026.04.07  
11:45:45 -02:00

Reina Köper

### Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist nach erfolgtem Satzungsbeschluss auf der Homepage der Stadt und auf dem Portal des Landes Hessen einsehbar und kann abgerufen werden. Die Stadt setzt Hessen Mobil über die Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kenntnis.



# Wetteraukreis

Der Kreisausschuss  
Fachdienst Kreisentwicklung

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61168 Friedberg  
06031 83-0

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wetttenberg

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail: Christian.Sperling@wetteraukreis.de  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen 60012-26-TOB-Reichelsheim-70  
Sprechzeiten

Datum 16.04.2026

|            |  |
|------------|--|
| Az.:       | 60012-26-TOB-Reichelsheim-70<br>(Aktenzeichen bitte immer angeben)                               |
| Vorhaben:  | Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt 1. Änderung |
| Gemarkung: | Wickesheim   |
| Flur:      | 13   |
| Flurstück: | 147/3  |

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 2.3.6 Brandschutz**  
Ansprachpartner: Herr Sebastian Luft  
Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

**2** **Kommentar Einwendungen:**  
Die Stellungnahmen vom 10.08.2020 und 18.07.2022 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

**3** **FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:**  
Ansprachpartner: Herr Kleckhäfer  
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen  
Hinsichtlich der fachlich von uns wahrzunehmenden Belange werden zum Verfahren  
keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten haben wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen, Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzerklärung unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

Adresse: Postfach Friedberg  
61168 Friedberg  
SWIFT: BIC: WETB33  
Kontokonto: Sparkasse Oberhessen  
IBAN: DE27 5003 0006 0001 4100 00  
SWIFT: BIC: BFSW33HAN  
Kontokonto: Sparkasse Oberhessen  
IBAN: DE27 5003 0006 0001 4100 00  
SWIFT: BIC: BFSW33HAN

© Friedberg.de - Planungsamt Friedberg  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de)

## Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

### Kreisausschuss des Wetteraukreises (16.04.2026)

#### Beschlussesempfehlungen

**zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**  
Die für die Bauleitplanung relevanten Informationen aus den Stellungnahmen vom 10.8.2020 und 18.7.2022 wurden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

**zu 3.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

- 4** **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**  
**Ansprechpartner:** Herr Dr. Lindenthal  
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
- 5** Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.
- 6** **Hinweis:**  
Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.
- 7** **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**  
**Ansprechpartner:** Herr Tim Mattern  
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)  
Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange bestehen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Bedenken.
- 8** **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**  
**Ansprechpartner:** Herr Thomas Buch  
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)  
Gegen die beantragte Planänderung bestehen aus unserer fachlichen Sicht keine Bedenken.
- 9** Da der "Oberhessische Heilquellenschutzbezirk" aufgehoben wurde, sind die Formulierungen unter Punkt 4.4 der textlichen Festsetzungen entsprechend anzupassen.
- 10** **FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**  
**Ansprechpartner:** Frau Silvia Bickel  
Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)  
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Änderung des B.-Plans.
- 11** **FD 4.5 Bauordnung**  
**Ansprechpartner:** Herr Adrian Roskoni  
Es liegen Einwendungen vor.  
**Rechtsgrundlage:** BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen
- 12** **Fachliche Stellungnahme:**  
1. Zur Klarstellung empfehlen wir aus der Begründung Punkt 17 die Regelung zur GRZ, zusätzlich in die textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung zu übernehmen, dass eine Überschreitung durch Nebenanlagen etc. nicht zulässig ist.

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

- zu 4.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**
- zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
- zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**  
Die Baudenkmalpflege wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt.
- zu 7.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**
- zu 8.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**
- zu 9.: Die Anregungen und Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung berücksichtigt.**
- zu 10.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**
- zu 11.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**
- zu 12.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, es besteht allerdings für die Aufnahme des Hinweises in die textlichen Festsetzungen kein Handlungsbedarf.**  
In den gesetzlichen Vorgaben zu § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO, die zwingend durch den Bauherrn/Architekten zu beachten sind, wird aufgeführt, dass die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen von einer GRZ von 0,8 ergibt sich automatisch, dass eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch Nebenanlagen nicht zulässig ist. Es wird auch keine Ausnahmeregelung in den Festsetzungen der 1. Änderung aufgeführt. Insofern besteht im Rahmen der weiteren Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Wir weisen darauf hin, dass der Inhalt dieser B-Plan Änderung auch in den ursprünglichen Bebauungsplan zu übernehmen ist.

13

**Fst 4.5.0 Denkmalschutz**  
**Ansprechpartnerin: Frau Corina Sauerwein**  
Keine Einwendungen.

14

**Hinweise:**  
Der Archäologie bleibt eine eigene Stellungnahme vorbehalten.

15

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Christian Sperling

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

**zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten abschließlich für den Geltungsbereich der 1. Änderung und ersetzen die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in diesem Bereich.

**zu 14.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Archäologie wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt.

Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, Roter Lohweg 29, 35510 Buzbach

Aktenzeichen ERS/025084/2026

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1

Bearbeiter PHK Konrad  
Durchwahl 06033 / 7043 - 1475  
Ihr Zeichen B-Plan Nr. 6.13

35435 Weltenberg-Krofdorf

Ihr Schreiben vom 12.03.2026

-per E-Mail-

Datum 16.03.2026

### Beschlussesempfehlungen

#### Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

#### Offenlegung des Bebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**1** Der Regionale Verkehrsdienst Wetterau hat die Planunterlagen zur Kenntnis genommen und erhebt aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwände.

**2** Es wird auf folgendes hingewiesen:  
Es ist rechtlich nicht möglich Mischgebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete als 30er Zonen auszuweisen. Dies gilt auch für direkte Zuwegungen zu Gewerbe und Mischgebieten. Sollten bisherige 30er Zonen hiervon betroffen sein, so sind diese entsprechend aus den Zonen heraus zu nehmen.  
30er Zonen sind reinen Wohngebieten vorbehalten.

Wir bitten dies bei der Planung zu beachten

Im Auftrag

  
(Konrad)  
Polizeihauptkommissar

**zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**  
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung) zu berücksichtigen sind.

**zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Regierungspräsidium Darmstadt, 64276 Darmstadt

**Elektronische Post**

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unter Zeichen: F 18 KMRD - 6b 06/05.  
R 3833-2026  
Frau Tania Busch  
12.03.2026  
Frau Katharina Krause  
0.23  
06151 12 65 89 / 12 65 133  
Katharina.Krause@pda.hessen.de  
Kampfmittelräumdienst  
07.04.2026

**Reichelsheim (Wetterau), Stadtteil Weckesheim  
"Am heiligen Stein - Teil B"**

**Bauleitplanung: 1. Änderung des Bebauungsplanes - 2. Bauabschnitt  
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Katharina Krause

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt  
Name:   
www.gp-darmstadt.hessen.de

Sprechzeiten:   
Mo - Do: 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag: 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 65 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6547 (allgemein)

Fremdenverkehrsamt,  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Offizielle Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauausführung) zu berücksichtigen sind.

**zu 2.: Dem Hinweis wird entsprochen.**

Magistrat der Stadt  
Reichelsheim (Wett.)  
Zum Rathaus 1  
61203 Reichelsheim (Wetterau)

Unser Zeichen: 0029-III 31.1-61.d.02.14-00420#2026-0000  
Dokument-Nr.: 0029-2026-413729

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihre Ansprechpartnerin: Karin Schwab  
Zimmernummer: 3.018  
Telefon: +49 6151 12 8321  
E-Mail: [Karin.Schwab@npda.hessen.de](mailto:Karin.Schwab@npda.hessen.de)  
Datum: 17. April 2026

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim im Wetteraukreis  
Bebauungsplänenwurf 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein -  
Teil B“, 2. Bauabschnitt, ST Weckesheim  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Planungsbüro Fischer Partnergesellschaft mbB  
vom 12. März 2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Bei Rückfragen und zur Be-  
ratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

#### A. Beabsichtigte Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Reichelsheim die Schaf-  
fung der planungsrechtlichen Grundlage für die Einteilung des nordwestlichen Abschnitts  
des Gewerbegebiets in kleinteiligere Grundstücke. Zur inneren Erschließung der neuen  
Grundstücke soll, abgehend von der bereits bestehenden Wendeanlage, ein Stichweg mit  
einer weiteren Wendeanlage errichtet werden. Auf den geplanten Grundstücken ist die  
Ansiedelung von kleinen und mittelständischen Unternehmen vorgesehen.

Das 0,8 ha große Planänderungsbereich liegt im Süd-Westen des Stadtteils Weckesheim.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Vollmerstr. 1-3, Völkereuthaus  
64283 Darmstadt  
Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Serviczeiten:  
Mo. – Do.  
Freitag  
Telefon:  
Telefax:

8:00 bis 16:30 Uhr  
8:00 bis 19:00 Uhr  
06:51 12 0 (Zentrale)  
06:51 12 6347 (allgemein)

Friedenreflexion:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



## B. Stellungnahme

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

#### 1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung

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 eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“.

Regionalplanerische Belange werden durch die mit der 1. Änderung geplanten Erschließung der Gewerbefläche nicht tangiert und es bestehen keine Bedenken.

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

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

Es bestehen keine Bedenken.

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

Es bestehen keine Bedenken.

##### 3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte

Gemäß Kapitel 8.4 des Erläuterungsberichtes zum Bebauungsplan wurde im Zuge des 1. Bauabschnitts ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsaufstellung 2. BA aktualisiert (Stand 03.2022) und ändert sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

Prinzipiell bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung.

Allerdings liegt mir die Aktualisierung des Gesamtkonzepts nicht vor. Es sollte dargelegt werden, was genau aktualisiert wurde.

Ich weise darauf hin, dass die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) einer Änderungserlaubnis bedarf.

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

#### Dez. 31.1 Regional- und Bauleitplanung

**Zu 1.: Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Somit ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### Dez. 41.1 Grundwasser

**zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

#### Dez. 41.2 Oberflächenwasser

**zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

#### Dez. 41.3 Abwasser, Gewässergüte

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend redaktionell ergänzt.**

**zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

#### 4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz

##### a. Nachsorgender Bodenschutz

1 Anhand der Darlegungen in Kapitel 10 der Begründung wird deutlich, dass eine eigenständige Prüfung erfolgt ist.

2 Auch mir sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen nach § 2 Abs. 3-6 Bundes-Boden-Schutz-Gesetz und schädlichen Grundwasserunreinigungen im Geltungsbereich, unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

3 Folgende Hinweise sind in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Im Rahmen der Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich dem Dezernat IV/F 41.5 mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Gemäß § 8 Abs. 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerbestatistiker auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

4 Die Stadt Reichelsheim ist seit 11. Februar 2022 ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind meine Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nicht zwingend vollständig.

##### b. Vorsorgender Bodenschutz

5 Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz gibt auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge für den Bodenschutz 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.

#### Dez.41.5 Bodenschutz

**zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise in der Plan-  
karte und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.

**Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits schon teilweise in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Es erfolgt aber eine redaktionelle Ergänzung der bisherigen Ausführungen.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.



- 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. Das Schutzgut Boden ist anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten, siehe § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Bundes-Boden-Schutz-Gesetz. Daneben sind gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen.

Die Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 BauGB, Belange des Umweltschutzes und damit die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen, gilt auch in den Fällen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bei denen keine Umweltprüfung erforderlich ist.

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.

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.

Durch die vorgelegte Planung ergeben sich Änderungen bei den Auswirkungen auf den Boden. Daher wäre ein neuer Umweltbericht vorzulegen, welcher diese Auswirkungen darstellt. Das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB wird angewendet und es handelt es sich um eine unerhebliche Änderung, wodurch auf einen erneuten Umweltbericht verzichtet werden kann.

Dennoch fordere ich aufgrund der Planfläche von > 3000 m² eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639, diese muss in die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

**Hinweis zur Erosionsgefährdung**

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wasserosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.

Gemäß BodenViewer Hessen des HLNUG wird die Erosionsgefährdung im Planungsgebiet als mittel bis hoch und auf den angrenzenden Flächen als gering bis hoch eingestuft.

**Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB**

**zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**  
Verwiesen wird auf Kapitel 10 der Begründung.

**zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes wurde sich bereits intensiv mit den Auswirkungen der Planung auf den Boden auseinandergesetzt und auch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgewiesen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden keine grundlegenden zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet, sodass auf § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB verwiesen werden kann.

**Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Verwiesen wird auf Kapitel 10 der Begründung. Die Hinweise wurden hier bereits beachtet, sodass vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

**zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.

**zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist sachlich aber nicht korrekt.**

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird nur im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt und durchgeführt, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

§ 13a BauGB kann im vorliegenden Fall nicht angewendet werden, da für die Fläche keinen Innenbereichscharakter vorliegt. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden auch keine grundlegenden zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet, sodass auf § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB verwiesen werden kann.

zu 11.: Die Anregungen und Hinweise werden bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:  
Die Hinweise zur Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 werden zu den Hinweisen unter 4.7 der Plankarte (Vorsorgender Bodenschutz) mit aufgenommen.

zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf. Die Hinweise werden an den Bewirtschafter der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weitergegeben.

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ergänzende Hinweise zur Erosionsgefährdung im Plangebiet in der Begründung aufgeführt.

14 → Besonders die Flurstücke nördlich der des Bebauungsplans, weisen eine hohe Erosionsgefahr auf. Bei der Planung ist die Erosionsgefährdung zu berücksichtigen.

14 Bei der praktischen Umsetzung der Planung durch den Planungsträger, d.h. Ausführung der Erschließungsarbeiten, sind die Vorsorgeanforderungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz und Bundes-Boden-Schutz-Verfahren zu berücksichtigen.

5. **Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West**

1 Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

2 Es ist zu beachten, dass die AltwagenabholSERVICE Wolfgang Schneider GmbH die Erweiterung ihres Betriebsgelände auf das Gelände Flur 147/2 beabsichtigt.

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

1 Die ursprüngliche Gebietsausweisung, eingeschränktes Gewerbegebiet, für das Plangebiet bleibt bestehen, die textliche Festsetzung hinsichtlich des Schallschutzes, Festlegung von Emissionskontingenten, Nr. 1.5.1, wurde ebenfalls übernommen.

2 Hinsichtlich der Berechnung der Emissionskontingente verweise ich auf meine, nachfolgend kursiv dargestellte, Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt, vom 19. Juli 2022:

*In der schalltechnischen Untersuchung des TÜV Hessen GmbH, Gutachten Nr. T 2564, vom 16. März 2022 wurden Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Geräuschemissionen nach DIN 45691 für die Gewerbegebietstischen durchgeführt, um sicherzustellen, dass an den benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Hierbei wurde die Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbebetriebe berücksichtigt.*

3 In Bezug auf die Vorbelastung durch die Lärmimmissionen der Fa. AltwagenabholSERVICE Schneider kann nicht nachvollzogen werden, ob die aktuellste Lärmbewertung des Betriebes für die Berechnung verwendet wurde, da der in Kap. 6.2.1 genannte Betriebsumfang nicht dem derzeit genehmigten maximalen Betriebsumfang entspricht. Es wurde Bezug auf Messungen von 2013 und 2017 genommen, hierbei handelt es sich nicht um die aktuellsten Lärmbewertungen. Die letzte Lärmbewertung des Betriebes wurde im Rahmen der letzten Änderungsgenehmigung von 2020 vorgenommen. Für die Immissionsorte IP1 und IP2 wurden die zulässigen Immissionsrichtwerte aus dem Genehmigungsbescheid übernommen, das entspricht der maximal möglichen Vorbelastung. Für die anderen Immissionsorte, IP3 – IP8, sollte noch einmal geprüft werden, ob die aktuellste Lärmbewertung verwendet wurde und die Berechnungen sollten ggf. angepasst werden.

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dez. 42.2 Abfallwirtschaft

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dez. 43.1 Immissionsschutz

Zu 1.: Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch auf die damaligen Anregungen wurde im Zuge der Überprüfung des Gutachtens und der abschließenden Abwägung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 2.BA ausführlich auf die Punkte eingegangen.

zu 3.: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind von der Gutachterin der schalltechnischen Untersuchung noch einmal überprüft worden. Die Stadt Reichelsheim hält daher an der vorgenommenen Begutachtung und den daraus resultierenden Festsetzungen für die Planung fest.

Im Ergebnis kann festgehalten werden:  
Für die Berechnungen der Vorbelastung durch die Firma Schneider wurden die im Gutachten in Absprache mit dem Betreiber beschriebenen Vorgänge berücksichtigt. Die Vorgänge entsprechen dabei weitgehend den Vorgängen aus dem Messbericht von 2017 und wurden um die Lärmschutzwand und die damit einhergehenden Verschiebungen ergänzt. Die Berechnungen zeigen, dass am kritischsten Immissionsort IP1 die Vorgänge auch den genehmigten Immissionsrichtwertanteil entsprechen. Da für IP2 die Berechnungen einen geringeren Pegel ausweisen, als die Genehmigung zulässt, wurden für diesen Immissionsort bei der Bewertung der Vorbelastung der höhere Richtwertanteil herangezogen. Hinsichtlich der bestehenden Wohnbebauung im Osten etc. ist also der genehmigte Zustand berücksichtigt.

Für die geplante Wohnbebauung im Plangebiet ist die Firma Schneider gegenüber der ermittelten Vorbelastung aus den anderen Betrieben bzw. den angrenzenden B-Plan

Die darin geäußerten Hinweise bleiben weiterhin bestehen.

- 4 Im östlich anschließenden Gewerbegebiet, Nr. 1b und 2 wird derzeit die Erweiterung der Fa. AltwagenabholSERVICE Schneider geplant. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ggf. geplante schutzbedürftige Nutzungen, z. B. Büros oder Wohnungen, im Plangebiet wird hierbei durch Immissionsorte an der Baugrenze des Plangebiets sichergestellt.
- 6 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: [kombawasser-fim@rpd.hessen.de](mailto:kombawasser-fim@rpd.hessen.de) gebeten.

### III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

#### 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

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

- 1 Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

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

1 Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) 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

- 2 Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

### Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

irrelevant. Für das westlich an die Firma Schneider angrenzende Gewerbegebiet konnte aus den vorliegenden Daten nicht ermittelt werden, ob ggf. etwas höhere Pegel zulässig wären, als die Berechnungen mit den abgestimmten Vorgängen ergeben. In den Festsetzungsvorschlägen wird durch den Ausschluss von Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen im kritischen Bereich, wird eine Abweichung um 1-2 dB hier aus Sicht der Sachverständigen aber als unkritisch eingestuft und das Unternehmen nicht in seinem Betrieb eingeschränkt.

Somit wird aus Sicht der Sachverständigen der Betrieb der ASS Schneider angemessen berücksichtigt und durch die heranrückende Gewerbe- und Wohnbebauung nicht beschränkt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Vorbelastung in Summe mit der planerischen Zusatzbelastung nicht zu Überschreitungen der Richtwerte im geplanten Wohngebiet oder in der bestehenden Wohnbebauung führt.

**Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 3.**

**zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist nach erfolgtem Satzungsbeschluss auf der Homepage der Stadt und auf dem Portal des Landes Hessen einsehbar und kann abgerufen werden. Die Stadt setzt das Dezernat über die Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kenntnis.

#### Dez. IV/Wi 44 Bergaufsicht

**Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

#### Dez. V 53.1 Naturschutz

**zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbH  
Stadtplaner + Beratende Ingenieure  
Im Nordpark 1  
35435 Weitenberg-Krofdorf

Per E-Mail: [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)

Der Regionalvorstand  
Ihr Zeichen: M. Wolf  
Ihre Nachricht: 12.03.2026  
Unser Zeichen: Her

Ansprechpartner: Herr Hermann  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1546  
Telefax: +49 69 2577-1547  
hermam@region-frankfurt.de

17. März 2026

Reichelsheim (Wetterau) 1/26/Bp  
1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt,  
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 die Stadt Reichelsheim möchte im beschleunigten Verfahren den o.g. Bebauungsplan ändern. Ziel der Änderung ist die Ermöglichung der Einteilung kleinerer Baugrundstücke, die durch einen neu in den Plan aufzunehmenden Stichweg erschlossen werden sollen. Aus Sicht der Stadt werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert.
- 2 Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.
- 3 Da die Bauflächen im wirksamen RPS/RegFNP 2010 als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Einfache Ortsstraßen sind nicht Regelungsgegenstand der regionalen Flächennutzungsplanung.
- 4 Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umwelprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 2577-1546  
Telefax: +49 69 2577-1547  
hermam@region-frankfurt.de  
www.region-frankfurt.de

Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Regionalverband FrankfurtRheinMain (17.03.2026)

## Beschlussempfehlungen

**Zu 1.: Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen**

**Anlage**



**Umweltprüfung**  
**Konfliktanalyse zum Planvorhaben '1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt, Fläche für den Straßenverkehr, geplant'**

Entwurf am 16.03.2025, Projektverzeichnis 35-2-1-0

Kommune/Ortschaft: Reichelsheim (Weiterstadt/Reichelsheim)  
 Raumordnung (Stand 2021): 31.0, 31.0, 31.0  
 Vorgesehene Nutzung: Fläche für den Straßenverkehr, geplant  
 Flur: 13  
 Größe der Planfläche: 0 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2025): 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 inhaltlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht realisierbare Restriktionen erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktwerte von 0 bis 100 in Digitalisierungs- und Kartographie-Informationssystemen (GIS) abgebildet werden. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktwerte von 0 bis 100 in Digitalisierungs- und Kartographie-Informationssystemen (GIS) abgebildet werden.

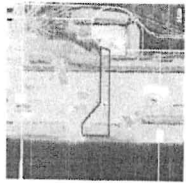
Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://m.vf.merello.de>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://dat.zugk.de>).

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.

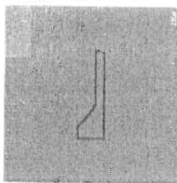
| Bewertungsindex | Restriktion | Konflikt |
|-----------------|-------------|----------|
| Planfläche      | 0           | 9,6      |
| Wirkzone        | 0           | 3,4      |

**Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:**

- [0] unerheblich
- [1] erheblich (Σ= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich (Σ= 6,0 Konflikte bzw. 0,5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich (Σ= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Auswertet: Ludovic Hespion (HLNUG)



## Auswertung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

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

| Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt | Wirkzone | Mensch und Gesundheit, Bevölkerung | Wirkzone |
|--|----------|------------------------------------|----------|
| Vogelschutzgebiete                       | 1000 m   | Seveso-Sperrfallbereich            | ...0 m   |
| Vogelzugrabsgebiete                      | 300 m    | Wohnumfeld Gewerbe Bestand         | ...100 m |
| Artinventar                              | 300 m    | Wohnumfeld Misch Bestand           | ...300 m |
| Biodiversitätssystem                     | 300 m    | Vindvorrannggebiete                | ...100 m |
| FFH-Gebiete                              | 1000 m   | Windenergieanlagen Bestand         | ...100 m |
| Naturschutzgebiete                       | 300 m    | Wohnumfeld Wohnen Bestand          | ...500 m |
| Landchaftsschutzgebiete                  | 300 m    | Ruhige Gebiete                     | ...500 m |
| Naturdenkmale                            | 300 m    |                                    |          |
| G-Landschaftsbestandteile                | 300 m    |                                    |          |
| Kompensationsflächen                     | 300 m    |                                    |          |
| Massnahmenraume Voegst                   | 300 m    |                                    |          |
| Biotope                                  | 300 m    |                                    |          |
| <b>Wasser</b>                            |          | <b>Luft und Klima</b>              |          |
| Heilquellenschutzgebiete                 | ...0 m   | Keilflutausstalt                   | ...0 m   |
| Grundwasserzustand                       | ...0 m   | Bauklima                           | ...0 m   |
| Pol-Grundwasserneubildung                | ...0 m   | Starkregen                         | ...0 m   |
| GrundwassererschutzEmpf                  | ...0 m   | Luftbelastung                      | ...0 m   |
| Pol-Überflussschutzgebieten              | ...0 m   |                                    |          |
| Trockwasserschutzgebiete                 | ...0 m   |                                    |          |
| Gewässerzustand                          | 100 m    |                                    |          |
| Quellen                                  | 100 m    |                                    |          |
| Fliessfließgewässer                      | 100 m    |                                    |          |
| Überflussschutzgebiete                   | ...0 m   |                                    |          |
| <b>Boden und Fläche</b>                  |          | <b>Landschaft und Erholung</b>     |          |
| Altlasten                                | 100 m    | Forstschutzgebiete                 | 300 m    |
| Bergschadensgebiete                      | 100 m    | Waldfunktionen                     | 300 m    |
| Hangrutschungsgefährdung                 | 100 m    | Wald                               | 300 m    |
| Neuversiegelung                          | ...0 m   | Naturpark                          | ...0 m   |
| Extremstandorte                          | 100 m    | Bedeutame Landschaften             | ...0 m   |
| Achillboden                              | 100 m    | Unerschützte Reasura               | ...0 m   |
| Bodentrag Schutzfunktion                 | 100 m    | Freizeleinrichtungen               | 300 m    |
| Palaentbiologische Denkmale              | 100 m    |                                    |          |
| Geologische Besonderheiten               | 100 m    |                                    |          |
| Rohstoffe                                | ...0 m   |                                    |          |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>             |          |                                    |          |
| Bodendenkmale Linien                     | 300 m    |                                    |          |
| Bodendenkmale                            | 100 m    |                                    |          |
| Baudenkmale Fernwirkung                  | 300 m    |                                    |          |
| Baudenkmale                              | 100 m    |                                    |          |
| Kult. Landschaftselemente                | 100 m    |                                    |          |

## Anlage



Anlage



Kortkarakteristiken zum Fundamentieren 1. Anpassung des Baubaugruppes „Am heiligen Stein – Teil B“ 2. Baubetriebliche Fläche auf dem statischen Verkehr, gemäß Seite 4

**Erfragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion**

mittlere, Befruchtungs-Fähigkeit 100% (< 0,1 ha)  
 Boden mit hoher bis sehr hoher Ertragsfähigkeit (1. Grundwasserschutzfunktion, Parabraunborde-Tschernosem aus Luos)  
 Wurzeltiefe (100 m): Befruchtungs-Fähigkeit 97%  
 Boden mit hoher bis sehr hoher Ertragsfähigkeit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunborde-Tschernosem aus Luos)

**Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)**

Planfläche: Befruchtungs-Fähigkeit 100% (< 0,1 ha)  
 Quantitative Schutzzone D (HÖSG Bad Nauheim), Entfall - Oberhees, Heilquellenschutzbauk (am 31.07.2023 aufgenommen)

**Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)**

Planfläche: Befruchtungs-Fähigkeit 100% (< 0,1 ha)  
 schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

**Befruchtungsrelevante Kalkflehengebiet (i.V.m. Strömungsintensität)**

Planfläche: Befruchtungs-Fähigkeit 100% (< 0,1 ha)  
 Mäßiges Kalkflehengebiet (Vollmännatorn > 60-100 m<sup>2</sup> p.m.s)

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

Planfläche: Befruchtungs-Fähigkeit 100% (< 0,1 ha)  
 erhöhte Starkregengefährdung

**Bedeutsame Landschaften (Fachgutachten inkl. Steckbriefe)**

Planfläche: Befruchtungs-Fähigkeit 96% (< 0,1 ha)  
 60-1 Weiterbau um Den-A-schneibe und überdeckt Landschaft mit Siedlungsgebiet;

**Bodendenkmäler**

Schmiedliche Bodendenkmäler 30% (< 0,1 ha)  
 Schichtförmige Bodendenkmäler 4% (< 0,1 ha)  
 Wurzeltiefe (100 m): Befruchtungs-Fähigkeit 4%  
 Siedlung, Graber unbekannter Zeitstellungen

**3. Voraussichtliche Auswirkungen**

**3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben**  
 Bestehende Vorbelastungen durch Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index) (Wirkfaktoren: Überschwemmungsrisiko)

**3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)**  
 Flächen mit erhöhter Ertragsfähigkeit und Barrierewirkung für Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)  
 Bodendenkmäler, Befruchtungsrelevante Kalkflehengebiet (i.V.m. Strömungsintensität), Ackerböden und seltene Böden, Gering vorbelastete Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Ertragsichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Vogelzugasplätze (Slaal, Vogelschutzzone HE, RP, SL), Bedeutsame Landschaften (Fachgutachten inkl. Steckbriefe)  
 (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

**Flächenanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung**  
 für Qualitative und quantitative Grundwasserzustand (WRRL), Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E) (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserentnahme oder -verunreinigung, Schadstoffemissionen)

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

**Funktionsbeeinträchtigung**  
 für Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten, Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Bodendenkmäler, Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand), Ackerböden und seltene Böden, Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Ertragsichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Maßnahmenräume für windanfällige Vegetation, Vogelzugasplätze (Slaal, Vogelschutzzone HE, RP, SL), Bestandsmanagement (Habitatfläche), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Sonstige traditionelle Biotope, Rechtverbindliche Kompensationsflächen



Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise

---

## **Beteiligung Planungsbüro Fischer**

---

**Von:** Bilfeld, Natalia <natalia.bilfeld.external@avacon.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 12. März 2026 09:49  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** AW: nb Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Vorhaben.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Prüfung.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

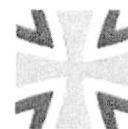
Mit Freundlichen Grüßen

Im Auftrag von Avacon Netz GmbH  
Natalia Bilfeld

**Von:** Beteiligung Planungsbüro Fischer <beteiligung@fischer-plan.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 12. März 2026 07:36  
**An:** AVA Fremdplanung <fremdplanung@avacon.de>  
**Betreff:** Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,  
anbei finden Sie die Beteiligungsunterlagen zu o.g. Bauleitplanung.  
Die Planunterlagen können unter der Adresse <https://www.beteiligungsverfahren-baugb.de/plandetails/472> eingesehen und heruntergeladen werden.  
**Ihre Stellungnahme senden Sie bitte ausschließlich an [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)**

(bis zum 17.04.2026 abrufbar)



**BUNDESWEHR**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wetzlar

Nur per E-Mail: [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)

| Aktenzeichen                 | Ansprechperson    | Telefon        | E-Mail   | Datum      |
|------------------------------|-------------------|----------------|--|------------|
| 45-60-06 /<br>IV-0409-26-BBP | Frau<br>Sebastian | 0228 5504-4571 | <a href="mailto:baludbwtoeb@bundeswehr.org">baludbwtoeb@bundeswehr.org</a> | 12.03.2026 |

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier: **Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt**

Bezug: Ihr Schreiben vom 12.03.2026 - Ihr Zeichen: Mail vom 12.03.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Sebastian



BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN DER  
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200  
53123 Bonn  
Postfach 29 63  
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0  
Fax + 49 (0) 228 550489-5763  
[WWW.BUNDESWEHR.DE](http://WWW.BUNDESWEHR.DE)

INFRASTRUKTUR

**Allgemeine Information:**

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

## Beteiligung Planungsbüro Fischer

---

**Von:** Dennis.Meissner@telekom.de  
**Gesendet:** Mittwoch, 18. März 2026 14:20  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** WG: Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt  
**Anlagen:** Anschreiben\_13\_neu.pdf; Lageplan.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

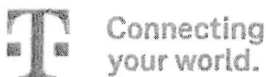
Ihr Schreiben vom 12.03.2026 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände

Mit freundlichen Grüßen  
Dennis Meißner

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Fiber Networks & Services  
Dennis Meißner  
PTI 34, Fachreferent Team Netzbetrieb Südwest P9  
Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt am Main  
+49 69 200601226 (Tel.)  
E-Mail: [Dennis.Meissner@telekom.de](mailto:Dennis.Meissner@telekom.de)  
[www.telekom.de/netz](http://www.telekom.de/netz)



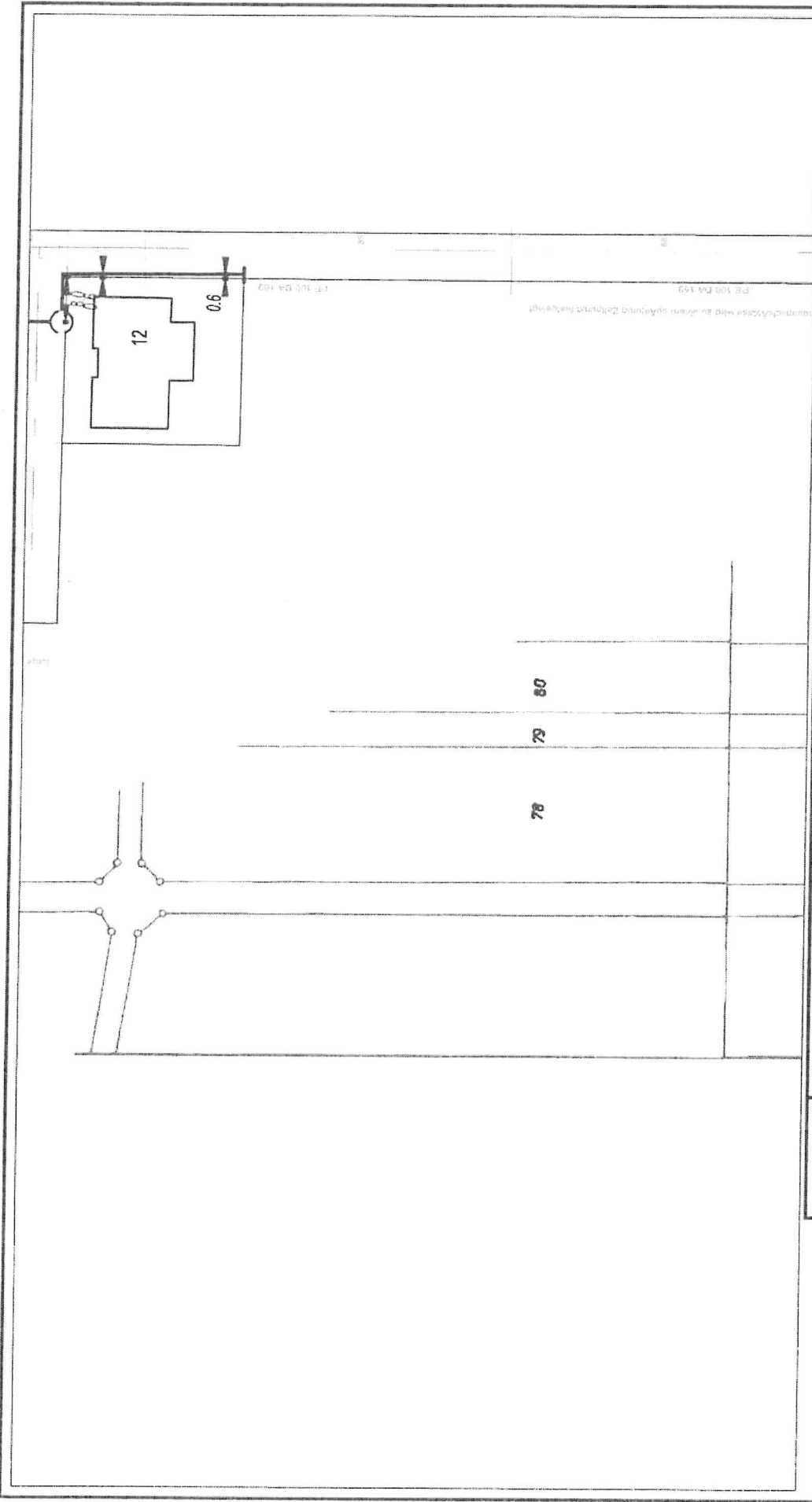
Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <https://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik>

**Von:** Beteiligung Planungsbüro Fischer <[beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)>  
**Gesendet:** Donnerstag, 12. März 2026 07:36  
**An:** FMB T NL Südwest PTI 34 AS <[T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de)>  
**Betreff:** Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie die Beteiligungsunterlagen zu o.g. Bauleitplanung.  
Die Planunterlagen können unter der Adresse <https://www.beteiligungsverfahren-baugb.de/plandetails/472> eingesehen und heruntergeladen werden.

Ihre Stellungnahme senden Sie bitte ausschließlich an [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)



|                                  |  |  |  |
|----------------------------------|--|--|--|
|                                  |  | <b>AT/V/h-Bez.:</b> Kein aktiver Auftrag |  |
| <b>AT/V/h-Nr.:</b>               |  | <b>AsB</b> 2                             |  |
| <b>TI NL</b> Südwest             |  | <b>VsB</b>                               |  |
| <b>PTI</b> Frankfurt             |  | <b>Name</b> Meißner, Dennis [ T NL SW /  |  |
| <b>ONB</b> Reichelsheim/Wetterau |  | <b>Datum</b> 18.03.2026                  |  |
| <b>Bemerkung:</b>                |  | <b>Sicht</b> Lageplan                    |  |
|                                  |  | <b>Maßstab</b> 1:1000                    |  |
|                                  |  | <b>Blatt</b> 1                           |  |



DFS Deutsche Flugsicherung

DFS Deutsche Flugsicherung GmbH · Postfach 1243 · 63202 Langen

Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Ihr Zeichen: Mail  
Ihre Nachricht vom: 12.03.2026  
Unser Zeichen: V202600586

Auskunft erteilt:  
anlagenschutz@dfs.de

Datum: 09.04.2026

Seite 1 von 1

## Stellungnahme zu Belangen des Anlagenschutzes (§18a LuftVG)

hier: Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Dr. Peter Heßler  
Anlagenschutz  
Technischer Betrieb & Infrastruktur

i. A. Yann Moupinda  
Anlagenschutz  
Technischer Betrieb & Infrastruktur

(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Am DFS-Campus, 63225 Langen  
Tel: +49 6103 707-0  
Fax: +49 6103 707-1396  
Sitz der Gesellschaft:  
Langen/Hessen  
Amtsgericht Offenbach/Main,  
HRB 34077

Vorsitzende des Aufsichtsrats:  
Anja Geese  
Geschäftsführung:  
Arndt Schoenemann (Vors.),  
Dirk Mahns,  
Friedrich-Wilhelm Menge,  
www.dfs.de

Commerzbank Offenbach  
BLZ 505 400 28 Konto 421 5737 00  
IBAN DE24 5054 0026 0421 5737 00  
BIC [SWIFT] COBADEFF  
Deutsche Bank Frankfurt  
BLZ 500 700 10 Konto 091 6734 00  
BIC [SWIFT] DEUTDEFF

ODDO BHF Aktiengesellschaft  
BLZ 500 202 00 Konto 15 0012 09  
IBAN DE86 5002 0200 0015 0012 09  
BIC [SWIFT] SHFBDEFF  
Helaba Frankfurt  
BLZ 500 500 00 Konto 48 1480 01  
BIC [SWIFT]

- 6 -

## Beteiligung Planungsbüro Fischer

---

**Von:** EONSE Info <info@eon.com>  
**Gesendet:** Mittwoch, 18. März 2026 14:02  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** AW: Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Sehr geehrte Frau Nusch,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Für das von Ihnen angefragte Bauvorhaben konnten wir keine Zuständigkeit eines der im E.ON-Konzern assoziierten Netzbetreiber recherchieren.

Leider können wir Ihnen an dieser Stelle nicht weiterhelfen.

Informationen zu Netzbetreibern erhalten Sie über die Bundesnetzagentur oder das Energieverbraucherportal.

Mit freundlichen Grüßen/Kind regards

**E.ON Communications**

[info@eon.com](mailto:info@eon.com)

*it's on us* to make new energy work.

E.ON SE, Brüsseler Platz 1, 45131 Essen, Germany

[www.eon.com](http://www.eon.com) | [Instagram](#) | [Youtube](#) | [LinkedIn](#) |

E.ON SE, Sitz/Registered Office Essen Amtsgericht/District Court Essen HRB 28196  
Vorsitzender des Aufsichtsrats/Chairman of the Supervisory Board: Erich Clementi  
Vorstand/Board of Management: Leonhard Birbaum (Vorsitzender/Chairman),  
Nadia Jakobi, Thomas König, Victoria Ossadnik, Marc Spieker

Bitte denken Sie vor dem Ausdruck dieser E-Mail an die Umwelt.  
Consider the environment. Please don't print this E-Mail unless you really need to.

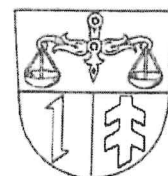
**Von:** Beteiligung Planungsbüro Fischer <beteiligung@fischer-plan.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 12. März 2026 07:36  
**An:** EONSE Info <info@eon.com>  
**Betreff:** Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie die Beteiligungsunterlagen zu o.g. Bauleitplanung.  
Die Planunterlagen können unter der Adresse <https://www.beteiligungsverfahren-baugb.de/plandetails/472>  
eingesehen und heruntergeladen werden.

# Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -



Der Gemeindevorstand – Lindenstraße 9 – 61209 Echzell

Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1

35435 Wetttenberg

Per Email an: [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)

Internet: [www.echzell.de](http://www.echzell.de)  
Telefon: 06008 / 9120-0  
Telefax: 06008 / 9120-25  
Bearbeiter/in: Fr. Zastrow  
Durchwahl: 06008 / 9120-10  
E-Mail: [D.Zastrow@Echzell.de](mailto:D.Zastrow@Echzell.de)  
Unser Zeichen: m/za

Datum: 13.03.2026

## Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die im Betreff genannte Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.  
Belange der Gemeinde Echzell werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Noll  
Bürgermeister



Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau:  
Sparkasse Oberhessen, IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39, BIC: HELADEF1FRI  
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE46 5139 0000 0048 0772 00, BIC: VBMHDE5FXXX  
Postbank Frankfurt/Main, IBAN: DE24 5001 0060 0071 9266 07, BIC: PBNKDEFFXXX  
Landbank Horlofftal, IBAN: DE59 5186 1616 0000 1081 00, BIC: GENODE51REW  
Umsatzsteuernummer: 020 226 30097  
Gläubiger-ID: DE94ZZZ00000040472





Gemeinde · Hauptstraße 60 · 61200 Wölfersheim

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Frau Tanja Nusch  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg-Krofdorf

Per E-Mail an: [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)

## Der Gemeindevorstand

Hauptstraße 60  
61200 Wölfersheim  
[www.woelfersheim.de](http://www.woelfersheim.de)



**Christopher Ahlemeyer**  
Fachbereich Zentrale Bauaufgaben  
Zimmer 210

Tel.: (0 60 36) 97 37 - 2201

Fax: (0 60 36) 97 37 - 6001

E-Mail: [christopher.ahlemeyer@woelfersheim.de](mailto:christopher.ahlemeyer@woelfersheim.de)

Datum: 18.03.2026

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben: 12.03.2026

Unser Zeichen: 610-11/CA/ssch

### Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB

#### Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Lage: Stadtteil Weckesheim

Planziel: Umsetzung des zweiten Bauabschnittes des Gesamtkonzeptes für die Erweiterung  
des Stadtteils Weckesheim.

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Nusch,

zur vorgenannten Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim werden keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Christopher Ahlemeyer

Öffnungszeiten: Mo, Di, Mi, Fr 8.00 - 12.30 Uhr, Di 14.00 - 16.00 Uhr, Do 14.00 - 18.00 Uhr,  
nach vorheriger Terminvereinbarung Mo 14.00 - 16.00 Uhr und Do 08.00 - 12.30 Uhr

Zweckverband Gemeinschaftskasse Wetterau  
Sparkasse Oberhessen  
Volksbank Mittelhessen

IBAN  
DE93 5185 0079 0027 0309 39  
DE46 5139 0000 0048 0772 00

BIC  
HELADEF1FRI  
VBMHDE5F

## Beteiligung Planungsbüro Fischer

---

**Von:** Planauskunft <planauskunft@goetel.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 2. April 2026 10:41  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** Re: [Ticket#101104196] Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Sehr geehrte Frau Nusch,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Jedoch betreiben wir in dem angefragten Gebiet zurzeit keine Infrastruktur.

12.03.2026 07:40 - Beteiligung Planungsbüro Fischer schrieb:

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie die Beteiligungsunterlagen zu o.g. Bauleitplanung.

Die Planunterlagen können unter der Adresse <https://www.beteiligungsverfahren-bauqb.de/plandetails/472> eingesehen und heruntergeladen werden.

**Ihre Stellungnahme senden Sie bitte ausschließlich an [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)**  
(bis zum 17.04.2026 abrufbar)

**Sie erhalten Zugang zu folgenden Unterlagen:**

Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Herzliche Grüße aus dem Nordpark

Tanja Nusch  
Teamassistentin

T: +49 641 98441 203

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 | 35435 Wettenberg-Krofdorf

Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main | Registernummer: PR 2453

Geschäftsführer: Helge Hessler, Erhard Hessler

[www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

[Facebook](#) | [XING](#)

 **PLANUNGSBÜRO  
FISCHER**

Unsere Hinweise zum Datenschutz finden Sie hier: [www.fischer-plan.de/datenschutz](http://www.fischer-plan.de/datenschutz)

Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Heidi Weindl

Tel: +49 551 384-6666  
Fax: +49 551 38488-88

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr Planungs-Team

**GOETEL**  
heimat.verbunden

goetel GmbH | Tuchmacherweg 8 | 37079 Göttingen

planauskunft@goetel.de | [www.goetel.de](http://www.goetel.de)

---

**Allgemeine Informationen**

**Registergericht**     Amtsgericht Göttingen, HRB 206244 | Ust.Id.-Nr.: DE 113 061 272  
**Geschäftsführer**     Enrico Köppl (CFO)  
**Datenschutzerklärung** <https://www.goetel.de/datenschutzerklaerung/>

## Beteiligung Planungsbüro Fischer

---

**Von:** Hammon-Müller Barbara <Barbara.Hammon-Mueller@HWK-Wiesbaden.de>  
**Gesendet:** Montag, 16. März 2026 08:24  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** WG: Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt  
**Anlagen:** 2026 03 12 Anschreiben\_13\_neu.pdf

Vorgangsnummer: VOR-44807-T3H3S4  
Sehr geehrte Damen und Herren,

der im Betreff genannte Vorgang wurde an die Kreishandwerkerschaft des Wetteraukreises als Auftragsangelegenheit weitergeleitet.

Falls von dort eine Stellungnahme abgegeben wird, geht sie Ihnen direkt zu.

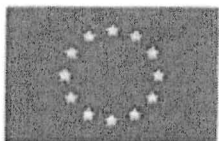
Mit freundlichen Grüßen

---

Barbara Hammon-Müller, Sachbearbeitung  
Betriebsberatung  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Bierstadter Straße 45, 65189 Wiesbaden  
Telefon: 0611 136-147, Telefax: 0611 136-8147  
Internet: [www.hwk-wiesbaden.de](http://www.hwk-wiesbaden.de)

---

Gefördert durch:



Kofinanziert von der  
Europäischen Union



HESSEN  
Hessisches Ministerium  
für Wirtschaft, Energie,  
Verkehr, Wohnen  
und ländlichen Raum

+++ Kennen Sie unser Kundenportal? Ihr digitaler Draht zu uns: [www.hwk-wiesbaden.de/kundenportal](http://www.hwk-wiesbaden.de/kundenportal). +++

Melden Sie Ihre freie Lehr- und Praktikumsstelle auf unserer [Lehr- und Praktikumsstellenbörse](#)

Kennen Sie schon unsere Apps?



Besuchen Sie die Imagekampagne des hessischen Handwerks auf Facebook



Bitte denken Sie an die Umwelt. Müssen Sie diese E-Mail wirklich ausdrucken?

**Von:** Kreishandwerkerschaft <info@handwerk-wetterau.de>

**Gesendet:** Donnerstag, 12. März 2026 09:36

**An:** Hammon-Müller Barbara <Barbara.Hammon-Mueller@HWK-Wiesbaden.de>

**Betreff:** Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

## **Beteiligung Planungsbüro Fischer**

---

**Von:** Anselm.Moebis@forst.hessen.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 12. März 2026 16:45  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt (Stichweg) habe ich keine Einwendungen oder Bedenken vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
Anselm Möbs

HessenForst, Forstamt Nidda  
Bereichsleitung Dienstleistung Hoheit, stellv. Forstamtsleitung

Telefon: 06043 9657-22  
Mobil: 0160 7414503  
Fax: 06043 9657-27  
UMS-Fax: 0611 327639336

Auf der Platte 34  
D-63667 Nidda  
[www.hessen-forst.de](http://www.hessen-forst.de)

Landesbetrieb nach § 26 der LHO; USt-Id-Nr.: DE220549401; Gerichtsstand Kassel

## Beteiligung Planungsbüro Fischer

---

**Von:** Landesplanung@hlnug.hessen.de  
**Gesendet:** Donnerstag, 12. März 2026 09:23  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** AW: Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mich um fachliche Stellungnahme in obiger Angelegenheit gebeten. Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

Giselle Minor

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
Dezernat G2  
-koordinierte Landesplanung-  
Rheingaustraße 186  
65203 Wiesbaden

Tel.: +49(0)611 6939-756  
Fax: +49(0)611 6939-555  
E-Mail: [landesplanung@hlnug.hessen.de](mailto:landesplanung@hlnug.hessen.de)  
Internet: [hlnug.de](http://hlnug.de)

Das HLNUG auf LinkedIn: [linkedin.com/company/hlnug](https://www.linkedin.com/company/hlnug)

Datenschutz: [hlnug.de/datenschutz](http://hlnug.de/datenschutz)



Gütesiegel  
Familienfreundlicher  
Arbeitgeber  
Land Hessen

**Von:** Beteiligung Planungsbüro Fischer <[beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)>  
**Gesendet:** Donnerstag, 12. März 2026 07:36  
**An:** Landesplanung (HLNUG) <[Landesplanung@hlnug.hessen.de](mailto:Landesplanung@hlnug.hessen.de)>  
**Betreff:** Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

IHK Gießen-Friedberg · Postfach 11 12 20 · 35357 Gießen

Planungsbüro Fischer  
Herrn Mathias Wolf  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Ihr Zeichen / Nachricht vom:  
Wolf \_ Nusch / 12.03.2026

Bearbeitet von:  
Christian Thiel

Telefon: 06031/609-2020  
Fax: 06031/609-52020

E-Mail: [bauleitplanung@  
giessen-friedberg.ihk.de](mailto:bauleitplanung@giessen-friedberg.ihk.de)

Friedberg, 10. April 2026

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim  
Bebauungsplan „Am heiligen Stein – Teil B“ (2. Bauabschnitt), 1. Änderung  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrter Herr Wolf,

vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in der oben genannten Angelegenheit.  
Nach umfassender Prüfung können wir Ihnen mitteilen, dass wir hinsichtlich der durch uns zu  
vertretenden Belange der Wirtschaft keine Anmerkungen oder Bedenken haben.

Freundliche Grüße



Christian Thiel  
Geschäftsbereich Standortpolitik

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer PartG mbH  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Aktenzeichen

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Bearbeiter/in  | Hardy Prison M.A.          |
| Durchwahl      | (0611) 6906-243            |
| Fax            | (0611) 6906-137            |
| E-Mail         | hardy.prison@lfd-hessen.de |
| Ihr Zeichen    |                            |
| Ihre Nachricht | 12.03.2026                 |
| Datum          | 24.03.2026                 |

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim**

**1. Änderung Bebauungsplan „Am heiligen Stein – Teil B“ 2. Bauabschnitt**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2  
BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Hardy Prison M.A.  
Bezirksarchäologie

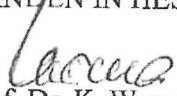


Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen.

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESV ERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN

  
(Prof. Dr. K. Werner)

## Beteiligung Planungsbüro Fischer

---

**Von:** Bauleitplanung <Bauleitplanung@bad-nauheim.de>  
**Gesendet:** Montag, 16. März 2026 13:02  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** AW: Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

es bestehen von Seiten der Stadt Bad Nauheim keine Anregungen oder Bedenken zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt, der Stadt Reichelsheim.

Mit freundlichen Grüßen  
i.A. Franziska Licher

Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Fachdienst 2.1 Stadtplanung  
Parkstraße 36-38  
61231 Bad Nauheim

Tel.: 06032 343-292  
Fax: 06032 343-69292  
E-Mail: [franziska.licher@bad-nauheim.de](mailto:franziska.licher@bad-nauheim.de)  
Internet: [www.bad-nauheim.de](http://www.bad-nauheim.de)

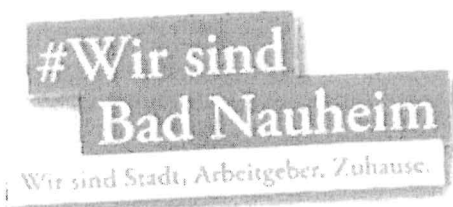
**Arbeitszeiten:**

Mo–Do 08:30-14:00 Uhr

E-Mails außerhalb dieser Zeiten werden am nächsten Arbeitstag beantwortet.

**Hinweise zu Auskünften und Beratungen:**

*Auskünfte und Beratungen zu Bauvorhaben oder Festsetzungen von Bebauungsplänen erfolgen nur auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Informationen. Die für die Beurteilung eines Vorhabens angegebenen Rahmenbedingungen werden nicht auf ihre Richtigkeit geprüft. Die Auskünfte bedeuten keine verpflichtende Zusicherung, dass eine bestimmte Behördenentscheidung später getroffen werden wird, insbesondere begründen sie keine Rechtsansprüche.*



Folgt und nutzt [#wirsindBadNauheim](https://www.instagram.com/wirsindBadNauheim):



Werde Teil des Teams! Alles zu uns als Arbeitgeber und aktuelle Jobs auf [bad-nauheim.de/karriere](http://bad-nauheim.de/karriere)



Eingang: 23. März 2026

Fachbereich  
Bauverwaltung

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Der Magistrat, Freiherr-vom-Stein-Str. 1, 61197 Florstadt

Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

**Ihr Ansprechpartner:**

Andreas Lux  
Freiherr-vom-Stein-Straße 1  
61197 Florstadt  
Tel.: 06035 9699-37  
Fax: 06035 5054  
E-Mail: [bauverwaltung@florstadt.de](mailto:bauverwaltung@florstadt.de)

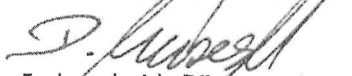
Florstadt, 16.03.2026

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckeshheim  
Bebauungsplan „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt, 1. Änderung  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Florstadt hat zu dem vorgelegten Entwurf weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Imbescheid, Bürgermeister

**Bankverbindungen:**

Sparkasse Oberhessen  
IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39  
Volksbank Mittelhessen  
IBAN: DE46 5139 0000 0048 0772 00  
Steuer-Nr. 020 226 10348  
Ust. Ident-Nr. DE112591568

**Öffnungszeiten:**

Montag – Freitag von 08:00 – 12:00 Uhr  
Dienstag von 14:00 – 16:00 Uhr  
Donnerstag von 16:00 – 18:00 Uhr  
sowie nach vorheriger Vereinbarung

**Homepage:**

[www.florstadt.de](http://www.florstadt.de)

**Facebook/Instagram:**  
[florstadt.de](http://florstadt.de)



Oberhessengas Netz GmbH Postfach 10 07 28 61147 Friedberg

Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Herr Mathias Wolf  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Per E-Mail an: [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)

Oberhessengas Netz GmbH  
Schulze-Delitzsch-Str. 1  
61169 Friedberg



Ihr Ansprechpartner  
Marc Lingner  
NP/Li/Le  
Telefon 06031 7277-76  
Telefax 06031 7277-29  
[m.lingner@oberhessengas-netz.de](mailto:m.lingner@oberhessengas-netz.de)

Datum 18.03.2026

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Ortsteil Weckesheim  
Bebauungsplan „Am heiligen Stein-Teil B“ – 1. Änderung, 2. Bauabschnitt  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2  
BauGB i.V.m. 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Wolf,

wir nehmen Bezug auf Ihre E-Mail vom 12.03.2026 und teilen Ihnen mit, dass die vorgenannte Baumaßnahme nicht in unserem Netzgebiet liegt. Eine Stellungnahme ist deshalb nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

OBERHESSENGAS NETZ GMBH

Markus Summ

Marc Lingner

## Beteiligung Planungsbüro Fischer

---

**Von:** toeb\_beteiligungsverfahren <toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de>  
**Gesendet:** Montag, 23. März 2026 13:57  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** Stellungnahme RMV - Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

**Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim  
Bebauungsplan „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. BA – 1. Änderung**

**Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**

Sehr geehrte Frau Nusch,  
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände oder Anregungen vorzubringen haben.

Für die Umsetzung der Planung wünschen wir viel Erfolg.

Freundliche Grüße

i.A. Annett Warczok  
Bereichsleiterin  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau  
Bereich  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung

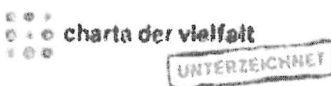


Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 7 | 65719 Hofheim/Ts.  
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de

[www.rmv.de](http://www.rmv.de) | [www.facebook.com/RMVdialog](https://www.facebook.com/RMVdialog) | [www.instagram.com/rmv](https://www.instagram.com/rmv)  
[www.linkedin.com/company/rhein-main-verkehrsverbund-gmbh](https://www.linkedin.com/company/rhein-main-verkehrsverbund-gmbh)

Geschäftsführer und Vorsitzender der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat  
Geschäftsführer: Dr. André Kavai  
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Mike Josef  
Stellv. Vorsitzender: Landrat Ulrich Krebs  
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128  
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: [www.rmv.de/datenschutz](http://www.rmv.de/datenschutz)



**Von:** Beteiligung Planungsbüro Fischer <[beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)>

**Gesendet:** Donnerstag, 12. März 2026 07:36

## **Beteiligung Planungsbüro Fischer**

---

**Von:** Katharina.Mueller@kultus.hessen.de  
**Gesendet:** Mittwoch, 18. März 2026 10:43  
**An:** Beteiligung Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** AW: Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die E-Mail vom 12.03.2026 teile ich Ihnen mit, dass keine Einwände gegen oder Anregungen zum o. g. Bebauungsplan bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Katharina Müller

Staatliches Schulamt  
für den Hochtaunuskreis  
und den Wetteraukreis  
Konrad-Adenauer-Allee 1-11  
61118 Bad Vilbel

Tel.: +49 6101 5191648  
Fax: +49 6101 5191699  
E-Mail: [Katharina.Mueller@kultus.hessen.de](mailto:Katharina.Mueller@kultus.hessen.de)  
Internet: <https://www.schulamt-badvilbel.hessen.de>

HESSEN



Europa  
wochen  2026

Hinweise zum Datenschutz nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erhalten Sie auf der o.g. Internetseite der Dienststelle. Auf Wunsch werden diese Informationen auch in Papierform zur Verfügung gestellt.

**Von:** Beteiligung Planungsbüro Fischer <[beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)>  
**Gesendet:** Donnerstag, 12. März 2026 07:36  
**An:** Poststelle (SSA BV) <[Poststelle.SSA.BadVilbel@kultus.hessen.de](mailto:Poststelle.SSA.BadVilbel@kultus.hessen.de)>  
**Betreff:** Reichelsheim: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie die Beteiligungsunterlagen zu o.g. Bauleitplanung.  
Die Planunterlagen können unter der Adresse <https://www.beteiligungsverfahren-baugb.de/plandetails/472>  
eingesehen und heruntergeladen werden.

**Ihre Stellungnahme senden Sie bitte ausschließlich an [beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)**

(bis zum 17.04.2026 abrufbar)

**Sie erhalten Zugang zu folgenden Unterlagen:**

Bebauungsplan  
Begründung zum Bebauungsplan



Uniper Kraftwerke GmbH, Holzstraße 6, 40221 Düsseldorf

Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

Uniper Kraftwerke GmbH  
Holzstraße 6  
40221 Düsseldorf  
www.uniper.energy

**Thomas Czech**  
M 00 49 1 71-9 42 66 14

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats  
Michael Lewis

Geschäftsführung:  
Holger Kreetz  
(Vorsitzender)  
Dr. Jörg Wallbaum

Sitz: Düsseldorf  
Amtsgericht Düsseldorf  
HRB 57104

St.-Nr. 5105/5865/3073  
Ust.-Id.-Nr. DE815568896

**Bebauungsplan der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim; 1. Änderung des  
Bebauungsplans „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt,  
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 12.03.2026  
24. März 2026**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass die Uniper Kraftwerke GmbH  
keine Anregungen zu dem vorgelegten Planverfahren haben.

Wir bitten Sie, zukünftig die jeweiligen Unterlagen an folgende Anschrift zu senden:

Uniper Kraftwerke GmbH  
REM Land Management  
Holzstraße 6  
40221 Düsseldorf

Bevorzugt nehmen wir eine Online-Beteiligung in Anspruch. Bitte verwenden Sie dazu  
unser folgendes Funktionspostfach:

ukw\_bauleitplanung@uniper.energy

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Uniper Kraftwerke GmbH

Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

## Begründung

# Bebauungsplan Nr. 6.13

„Am heiligen Stein – Teil B“ - 2. Bauabschnitt – 1. Änderung

## Satzung – **Vorabzug**

Planstand: 18.05.2026

Projektnummer: 25-3105

(Ergänzungen zur Satzung in blauer Schrift hervorgehoben)

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

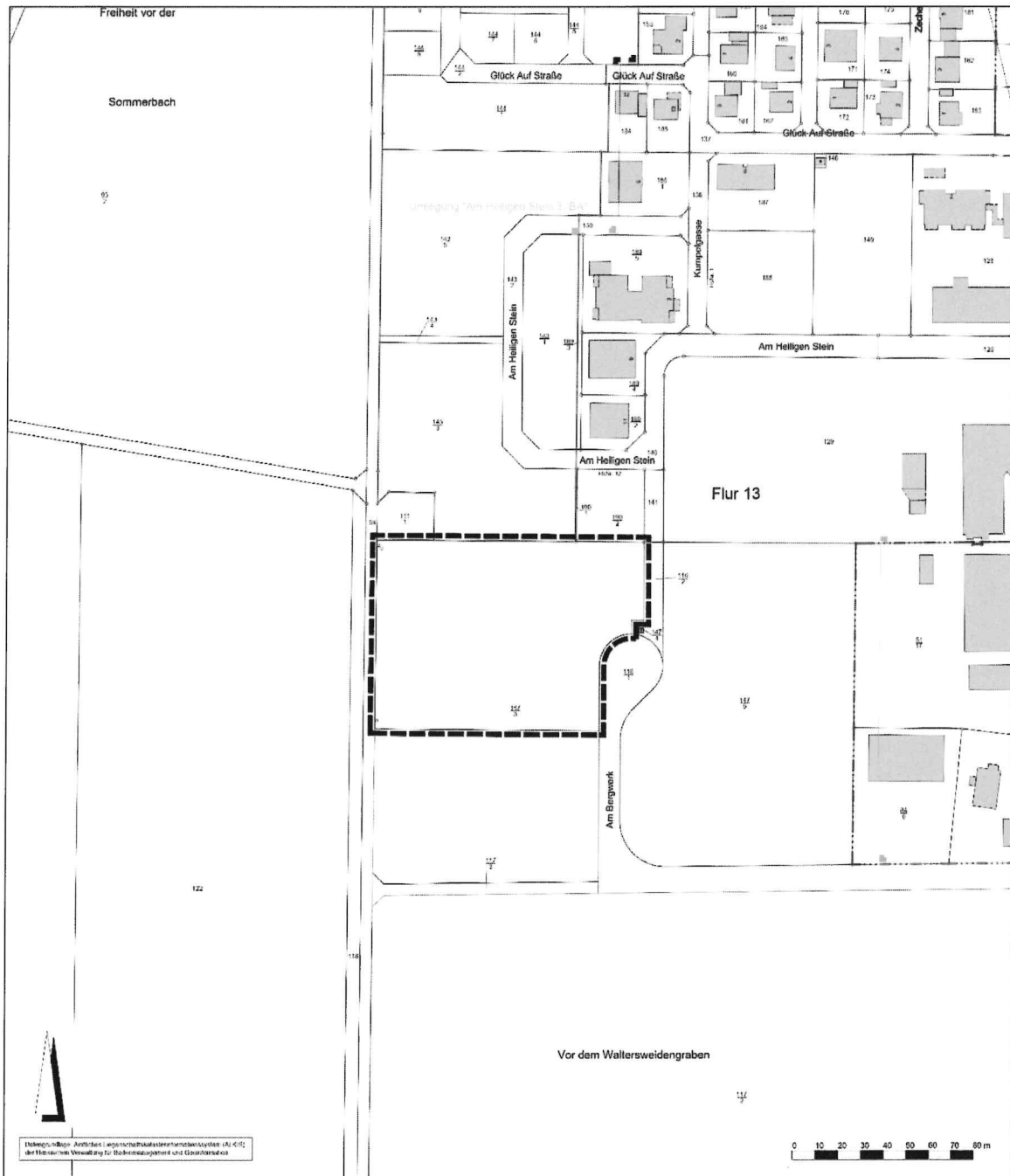
T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkungen</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1       | Planerfordernis und -ziel  | 4         |
| 1.2       | Räumlicher Geltungsbereich   | 5         |
| 1.3       | Regionalplanung / Vorbereitende Bauleitplanung   | 5         |
| 1.4       | Verbindliche Bauleitplanung  | 6         |
| 1.5       | Innenentwicklung und Bodenschutz   | 7         |
| 1.6       | Verfahrensart und -stand   | 8         |
| <b>2</b>  | <b>Städtebauliche Konzeption</b>   | <b>8</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1       | Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr   | 9         |
| 3.2       | Fußgänger, Radfahrer und Belange des öffentlichen Personennahverkehrs  | 9         |
| <b>4</b>  | <b>Inhalt und Festsetzungen</b>  | <b>9</b>  |
| 4.1       | Art der baulichen Nutzung  | 9         |
| 4.1.1     | Eingeschränktes Gewerbegebiet  | 9         |
| 4.2       | Maß der baulichen Nutzung  | 11        |
| 4.3       | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche   | 13        |
| 4.4       | Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)  | 13        |
| 4.5       | Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG | 14        |
| <b>5</b>  | <b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>   | <b>15</b> |
| <b>6</b>  | <b>Wasserrechtliche Festsetzung</b>  | <b>16</b> |
| <b>7</b>  | <b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>  | <b>16</b> |
| 7.1       | Umweltprüfung und Umweltbericht  | 16        |
| 7.2       | Eingriffs- und Ausgleichsplanung   | 16        |
| 7.3       | Artenschutzrechtliche Belange  | 17        |
| 7.4       | Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich  | 17        |
| <b>8</b>  | <b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>  | <b>17</b> |
| 8.1       | Überschwemmungsgebiet  | 17        |
| 8.2       | Wasserversorgung und Grundwasserschutz   | 18        |
| 8.3       | Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen   | 20        |
| 8.4       | Abwasserbeseitigung  | 20        |
| 8.5       | Abflussregelung  | 21        |
| 8.6       | Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft                    | 22        |
| <b>9</b>  | <b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b>  | <b>22</b> |
| <b>10</b> | <b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Bergbau</b>  | <b>23</b> |
| <b>11</b> | <b>Kampfmittel</b>   | <b>25</b> |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>12</b> | <b>Immissionsschutz</b> .....                  | <b>26</b> |
| <b>13</b> | <b>Denkmalschutz</b> .....                     | <b>27</b> |
| <b>14</b> | <b>Sonstige technische Infrastruktur</b> ..... | <b>27</b> |
| <b>15</b> | <b>Brandschutz</b> .....                       | <b>29</b> |
| <b>16</b> | <b>Bodenordnung</b> .....                      | <b>30</b> |
| <b>17</b> | <b>Flächenbilanz</b> .....                     | <b>30</b> |

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der 1.Änderung



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1 Vorbemerkungen

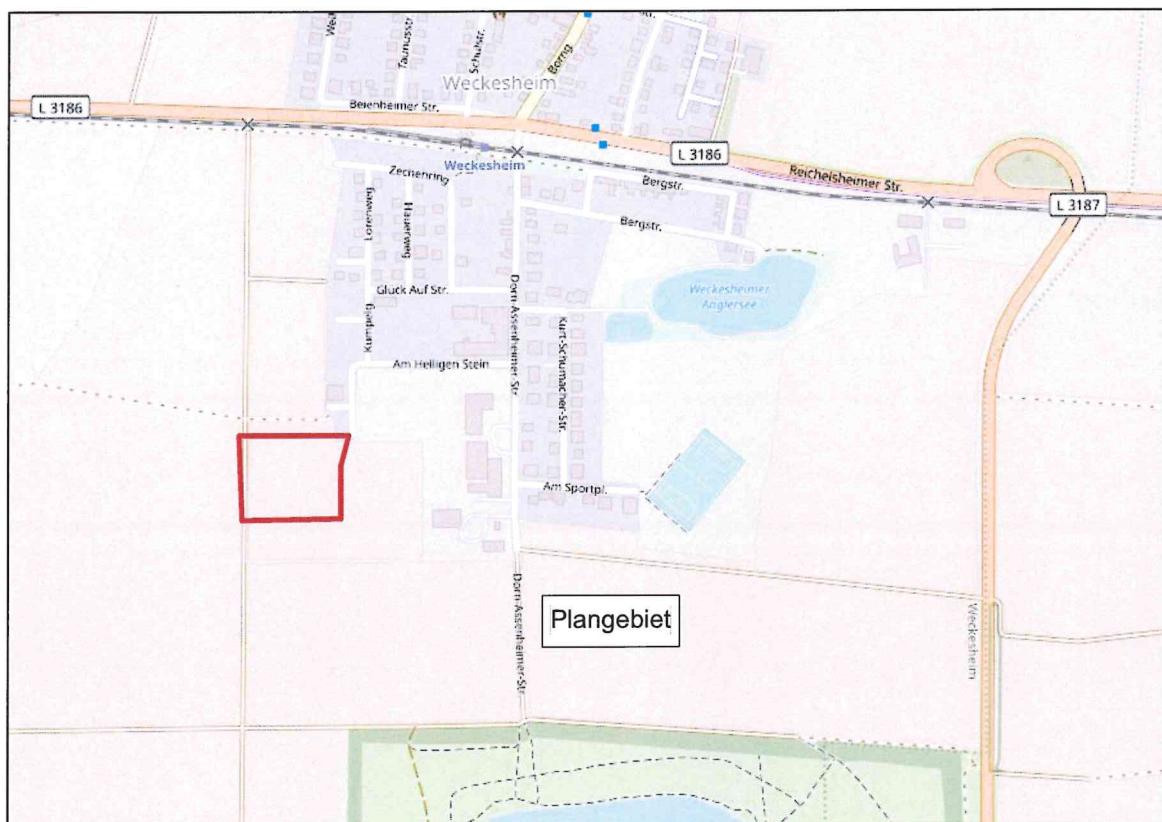
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 20.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt – 1. Änderung im Stadtteil Weckesheim beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes war u.a. die Umsetzung des zweiten Bauabschnittes des Gesamtkonzeptes für die Erweiterung des Stadtteils Weckesheim im Bereich „Am heiligen Stein“. Es erfolgte die Ausweitung eines eingeschränkten Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) im Westen des Geltungsbereiches

Die Erschließungsarbeiten für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Baugebiet „Am Heiligen Stein“ im Stadtteil Weckesheim sind weitestgehend abgeschlossen. Bei der Stadt Reichelsheim gingen Bewerbungen für die Grundstücke im Gewerbegebiet ein. Ein Großteil der Bewerber sind kleine und mittelständige Unternehmen, die Gewerbeflächen bis ca. 2.000 qm benötigen. Damit kleinere Gewerbegrundstücke erschlossen werden können, ist der Bau eines zusätzlichen Stichweges notwendig, um die Fläche kleinteilig zu erschließen.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



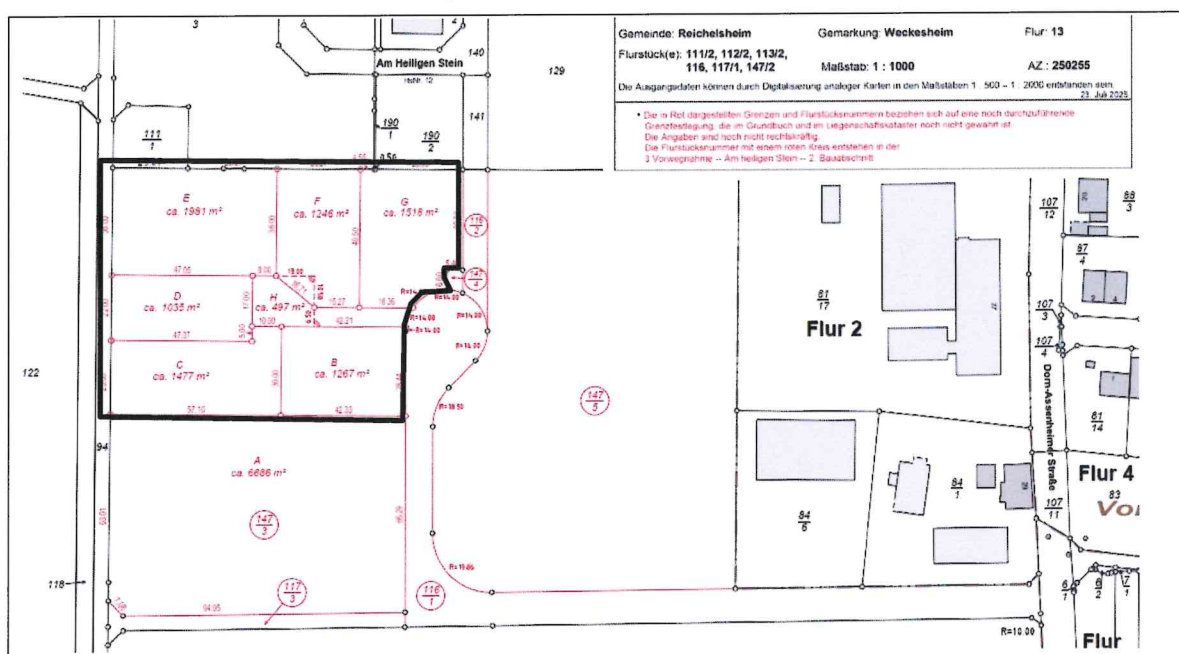
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08.02.2020), bearbeitet, genordet, ohne Maßstab

Die nachfolgenden Ausführungen, die auf Basis der bisherigen Begründung beruhen, beziehen sich jetzt nur für den Bereich der 1.Änderung.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist aus der Kartenskizze (Abb.1) ersichtlich. Er umfasst in der Gemarkung Weckesheim das Flurstück 147/3tlw. (Flur 13), das später in kleinteilige Gewerbegrundstücke und eine Stichstraße unterteilt werden soll. Im Aufstellungsbeschluss waren noch die bisherigen Flurstücknummern aufgelistet (Nr. 111/2tlw., 112/2tlw., 113/2tlw. und 147/2tlw.). Für die neue Aufteilung gibt es zwar schon eine Vermessung (siehe Abb.3), aber noch keine neue Flurstückbezeichnungen. Insofern bezieht sich die Bebauungsplanänderung nur auf das Flurstück 147/3tlw.

Abb. 3: Entwurf Grundstückseinteilung

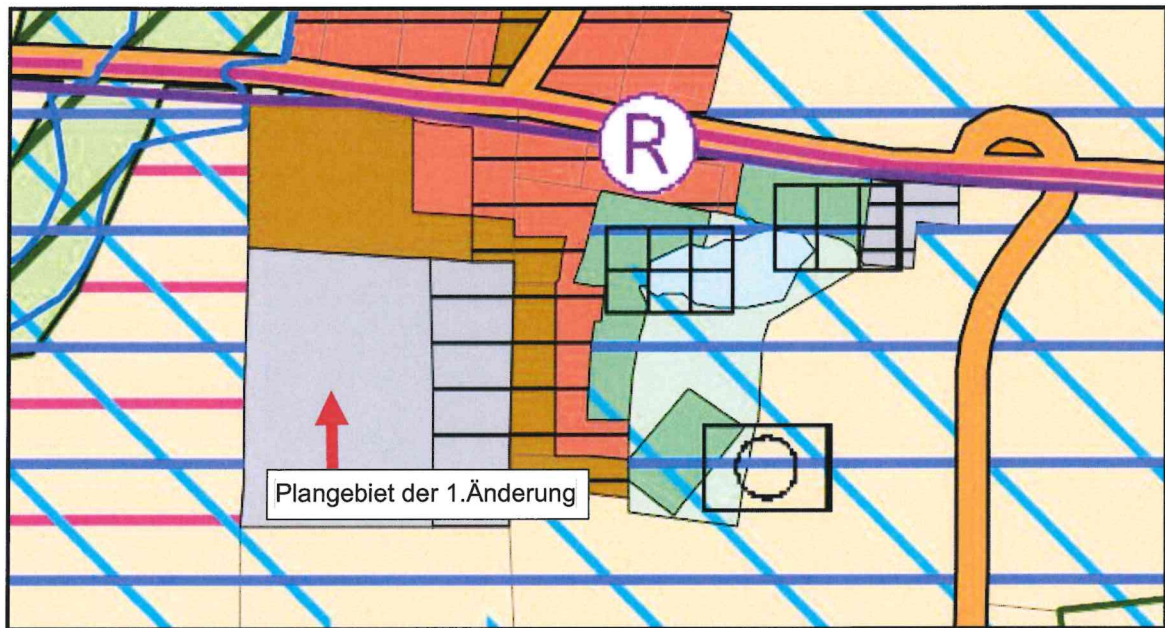


(Quelle: Aufteilungsplan Vermessungsbüro Vollmer, 23.07.2025)

## 1.3 Regionalplanung / Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) bereits als gewerbliche Baufläche geplant dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß §1 Abs.4 BauGB angepasst. Dies hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain in seiner Stellungnahme vom 05.08.2020 zum Ursprungsplan bestätigt.

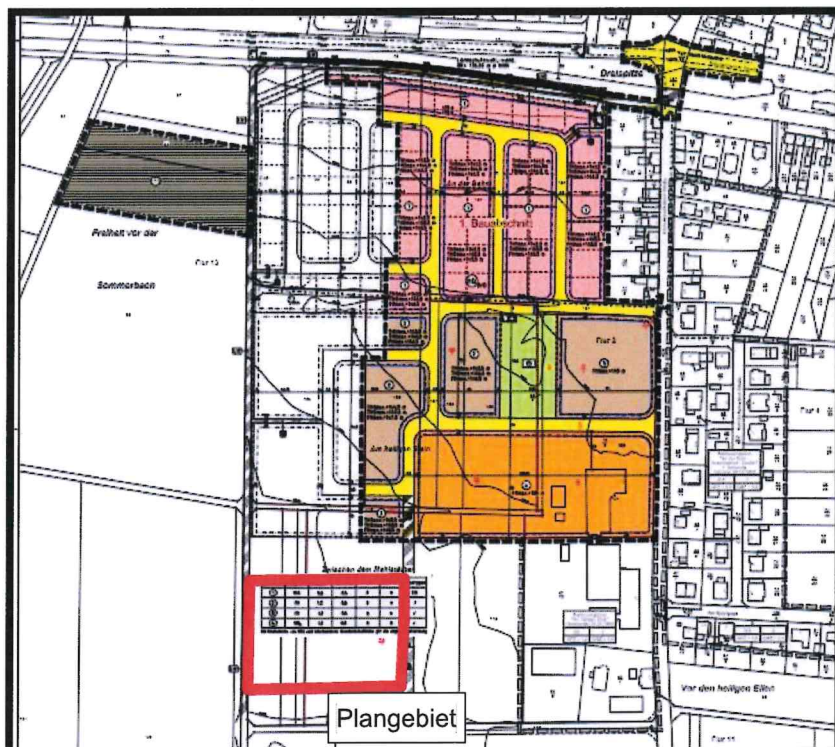
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan mit Plangebiet



#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

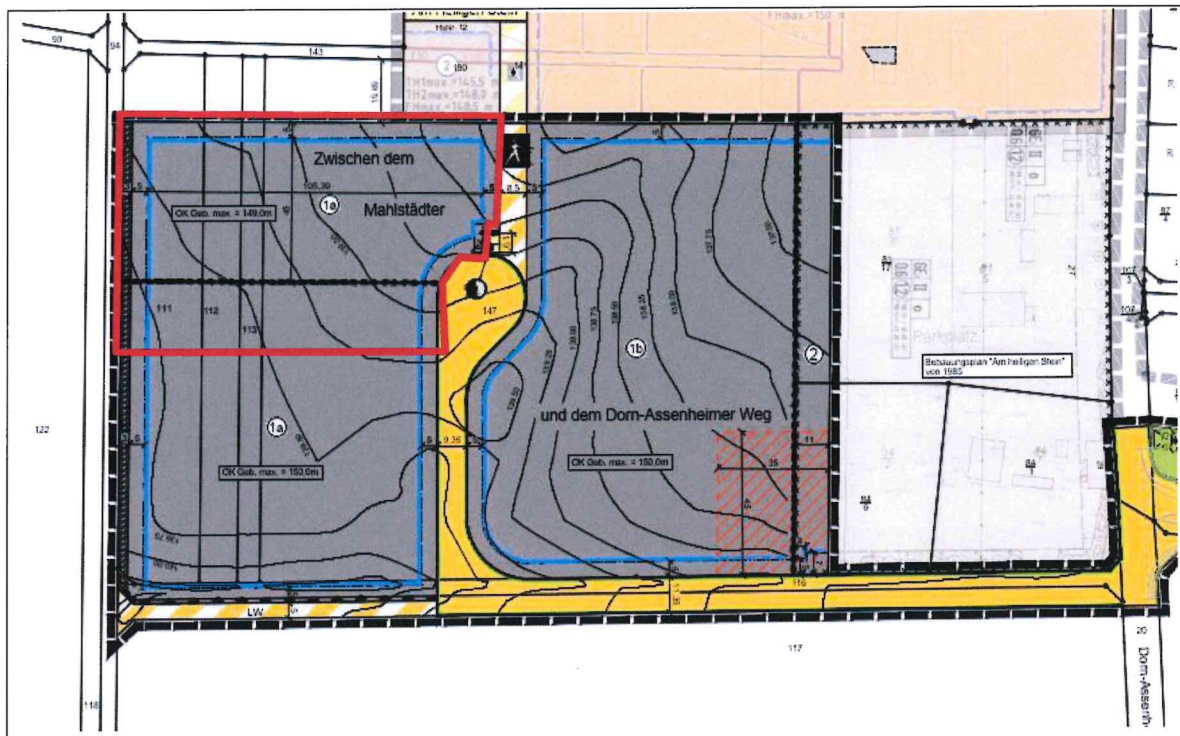
Es gibt bereits einen 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans 6.13 „Am heiligen Stein“ – Teil B, welcher nördlich an das Plangebiet angrenzt und im Jahr 2018 rechtskräftig wurde.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am heiligen Stein – Teil B“ – 1. Bauabschnitt - (Geltungsbereich der 1. Änderung ist rot umrandet)



Der Geltungsbereich der 1. Änderung des 2. Bauabschnittes wird nachfolgend dargestellt und weist die Fläche schon als eingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am heiligen Stein – Teil B“ – 2. Bauabschnitt (Rechtskraft 2022).



(Geltungsbereich der 1. Änderung ist rot umrandet)

Mit der Bebauungsplanänderung soll nun die Einteilung kleinteiliger Gewerbegrundstücke mit einem Erschließungsstichweg ermöglicht werden.

### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden.

§ 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Dies wurde bereits im Zuge des Ursprungsplanes dokumentiert. Die vorliegende 1. Änderung stellt eine weitere

Nachverdichtung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches (§ 30 BauGB) dar und ist im Sinne des § 1a BauGB (...sparsamer Umgang mit Grund und Boden...) zu werten.

### 1.6 Verfahrensart und -stand

|  |  |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>   | 20.03.2025<br>Bekanntmachung: 06.03.2026                 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>  | 16.03.2026 – 17.04.2026<br>Bekanntmachung: 06.03.2026    |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger<br>öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b> | Anschreiben: 10.03.2026<br>Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß<br><b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>  |  |

\*Die Bekanntmachungen erfolgen in „Der Stadtkurier“ (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Reichelsheim).

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt und durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Bei der Aufstellung der vorliegenden Änderung der Bebauungspläne wird gemäß § 13 Abs.2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB werden die Planunterlagen ins Internet eingestellt und können heruntergeladen werden.

## 2 Städtebauliche Konzeption

Im Vergleich zur bisherigen Städtebaulichen Konzeption des Planes ändert sich nur die Erschließung der nordwestlichen Flächen, in dem von der Wendeanlage aus ein Stichweg nach Westen vorgesehen wird, der sechs kleinere Gewerbegrundstücke erschließt. Die Straßenraumbreite ist mit 6,5m ausreichend dimensioniert und endet in einer Wendeanlage. Die spätere Grundstücksaufteilung wird durch den Bebauungsplan nicht vorgeben, ist aber aus der Abb. 3 erkennbar.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind 1:1 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

## 3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Gebiet wird weiterhin über die *Dorn-Assenheimer Straße* erschlossen.

Die innere Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt über einen Wendehammer, der auch ein Wenden von Sattelzügen ermöglicht. Davon abgehend ist die neue Stichstraße zur Erschließung von kleinteiligen Gewerbegrundstücken vorgesehen. Dafür schafft die vorliegende

Bebauungsplanänderung das erforderliche Bauplanungsrecht. Die vorhandene Trafostation (östlich angrenzend) und der Fußweg nach Norden hin bleiben von der Änderung unberührt.

### **3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Innerhalb des Stichweges können keine Parkplätze in Straßenraum geschaffen werden, so dass die Gewerbebetriebe für Besucher Stellplätze auf ihrem Grundstück zur Verfügung stellen müssen.

### **3.2 Fußgänger, Radfahrer und Belange des öffentlichen Personennahverkehrs**

Keine Auswirkungen durch die 1.Änderung. Es wird auf die bisherigen Aussagen des Ursprungsplanes verwiesen.

## **4 Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs.8 BauGB:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt – 1.Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“, 2. Bauabschnitt von 2023 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Nachfolgend werden nur die Festsetzungen aufgeführt und begründet, die den Geltungsbereich der 1.Änderung betreffen.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1 ist die Einrichtung von Verkaufsflächen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil (max. 200 m<sup>2</sup>) der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Ziel ist es die Verkaufsflächen für den Einzelhandel auf ein Minimum zu reduzieren, um im Gebiet keinen dem Gewerbe übergeordneten Einzelhandel zu etablieren.

Die allgemein zulässige Nutzung von Tankstellen ist im vorliegenden Bebauungsplan weiter unzulässig (TF 1.1.2), da einerseits die Lage des Gebietes für eine Tankstelle als ungeeignet eingeschätzt wird, andererseits soll kein durch eine Tankstelle induzierter Besucherverkehr in das Gebiet geleitet werden.

Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, d.h. Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie den Betriebsinhaber wird eingeschränkt auf maximal eine zulässige Wohnung mit maximal 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Grundstück, wobei die gewerbliche Nutzung mindestens 75% zur Wohnnutzung betragen muss (TF 1.1.3).

Die Ausnahme von Anlagen für kirchliche Zwecke, Unterpunkt des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (TF 1.1.4). Der durch Anlagen kirchlicher Zwecke induzierte Besucherverkehr soll mit dieser Festsetzung vermieden werden. Konflikte zwischen Gewerbetreibenden und Anhängern von Religionsgemeinschaften sollen mit dieser Festsetzung grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil der Festsetzungen, d.h. Vergnügungsstätten sind unzulässig. Der **Ausschluss der Vergnügungsstätten** entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Als Vergnügungsstätten in Anlehnung an die einschlägige Literatur<sup>1</sup> und Rechtsprechung werden zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Musikclubs, Bars, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Hierbei ist der sog. Trading-down-Effekt zu nennen, d.h. es kommt zu einem Attraktivitätsverlust des Gebietes mit der Gefahr des Umkippens. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

---

<sup>1</sup> Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, §4a 22 ff, 13. Auflage, Verlag W. Kohlhammer

Von der Definition der Vergnügungsstätten ausgenommen sind Schank- und Speiselokale, in denen nur gelegentlich Tanzveranstaltungen durchgeführt werden. Wenn spätabendliche und nächtliche Tanzveranstaltungen jedoch zum Hauptzweck werden, wird aus der „Schank- und Speisewirtschaft“ planungsrechtlich eine Vergnügungsstätte.

So sind Vergnügungsstätten nicht deshalb mit Schank- und Speisewirtschaften gleichzusetzen, weil dort z.B. nachmittags oder sonst zu bestimmter Zeit Gelegenheit zum Tanzen i.S. eines „Tanz-Cafes“ geboten wird oder einzelne Spiel- und Musikautomaten in Bewegung gesetzt werden können. Auch ein Jugendzentrum, das von einem gemeinnützigen Tätigkeitsverein betrieben wird, in dem regelmäßig an zwei Wochentagen Disko-Abende stattfinden, erfüllt nicht das Merkmal einer Diskothek und stellt deshalb keine Vergnügungsstätte dar. (VGH BW, B.v. 19.10.1998 – 8 S 2192/98 – BauR 1999, 1278). Bei der bauplanungsrechtlichen Abgrenzung eines Gaststättenbetriebes, bzw. einer Schank- und Speisewirtschaft zu einer Vergnügungsstätte kommt es entscheidend darauf an, ob bei wertender Gesamtbetrachtung die Einrichtung von ihrem Gesamterscheinungsbild und ihrer Angebotspalette her den Charakter einer Vergnügungsstätte hat (Hess. VGH, B. v. 222.2012 – 3 A 1112/11.Z – ZB 15.1673 – Rn 5). Eine Schank- und Speisewirtschaft mit regelmäßigen Musikdarbietungen und überörtlichen Einzugsbereich – i.S. einer Diskothek – ist kerngebietstypisch. Ein Gaststättenbetrieb mit täglich wechselnden Unterhaltungsprogrammen, bei denen von Besuchern Eintrittsgeld verlangt wird, als Vergnügungsstätte kommt es nicht auf die vom Betreiber gewählte, möglicherweise zeitgeschmacksbedingte Bezeichnung an (hier: als Mischform aus Restaurant, Bar, Lounge, und Club), sondern auf den tatsächlichen Nutzungsschwerpunkt. Eine Schankwirtschaft dient der Verabreichung von Getränken, dort sind allenfalls gelegentliche Tanz- und Musikveranstaltungen zulässig. Wird der Gaststättenbetrieb durch die Möglichkeit von Tanz (mit-) geprägt, ist er als Vergnügungsstätte einzuordnen. (OVG Schleswig-Holstein, B. v. 05.10.2009, - 1 MB 16/09 – unter Hinweis auf VGH BW, U.v. 18.10.1990 – 5 S 3063/89 – NVwZ-RR 1991, 405; ähnlich auch Sächs. OVG, B.v. 09.12.2009 – 1 B 469/09 – BauR 2010, 946 nur Leits. Zu einer „Partylocation“ mit aktuellen Videoclips und Plasmamaschinen). Der als „Club“ und „Bar“ bezeichneten Gaststätte war nach der vorgesehenen Gästeanzahl, dem Raumangebot und der Konzeption ein weiterer Einzugsbereich zuzuordnen und deshalb ist sie als kerngebietstypische Vergnügungsstätte anzusehen. Auch nach Auffassung des BayVGH in seinem B.v. 04.10.2017, aaO., handelt es sich bei einer Cocktailbar und Lounge bei entsprechenden Musikveranstaltungen bei einer behördlich zugestanden Besucherzahl von 200 Personen um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte.<sup>2</sup>

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes und eine Bauweise.

Es gibt durch die 1.Änderung keine Veränderungen in den bisherigen Festsetzungen.

---

<sup>2</sup> Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, §4a 23 ff, 13. Auflage, Verlag W. Kohlhammer

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 1a Nord die Grundflächenzahl auf das Maß von **GRZ = 0,8** fest.

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet somit ausgenutzt.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Nr. 1a Nord die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,6** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich vorliegend aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebiets im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante erfolgt für das eingeschränkte Gewerbegebiet entsprechend den Eintragungen in der Plankarte. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von rd. 10,5 m am tiefsten Punkt des Geländes. Für die Nr. 1a Nord wird die Höhe auf 149 m über NHN festgesetzt. Die festgelegten maximalen Höhen führen zu einer Abstufung in der Höhenbegrenzung im gesamten Gebiet. Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende

Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder die Attika. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

Im Bebauungsplan wird eine **abweichende Bauweise** unter der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen, festgesetzt (TF 1.2). In Relation zu den Grundstückstiefen ermöglicht die Festsetzung eine Flexibilität für die Ansiedlung und die Ausrichtung gewerblicher Gebäude.

Gemäß den textlichen Festsetzungen 1.3.1 dürfen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Stellplätze mit ihren Zufahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Weiterhin müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5 m zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und landwirtschaftlichen Wegen einhalten, um den Straßenraum optisch nicht einzuschränken (TF 1.3.2).

Darüber hinaus sind Stellplätze mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen (TF 1.3.3). Für je acht Stellplätze ist ein standortgeeigneter oder klimaresilienter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Pflanzflächen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Auch Restriktion zu den Zufahrten sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen je Grundstück max. drei Stellplätze direkt von der Straße aus angefahren werden. Ab vier Stellplätzen im/in den straßenseitigen Bereich/en sind diese so anzuordnen, dass sie nur über eine gemeinschaftliche Zufahrt angefahren werden können. Stellplätze in Längsaufstellung sind nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar von der Straße her anfahrbar sind (TF 1.3.4). Stellplätze, die über eine (gemeinschaftliche) Zufahrt anzufahren sind, sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straße anzuordnen. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen (TF 1.3.5).

Es soll verhindert werden, dass entlang der kompletten Grundstücksbreite Stellplätze angeordnet werden und damit das Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum unmöglich machen.

#### 4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i. S. v. untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (TF 1.4). Dies dient dem Schutz des Grundwassers, da eine Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet bleibt. Als Ausnahme gilt: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine **wasserdurchlässige**

**Befestigung** der Fläche nicht möglich ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden. Dies kann der Fall sein, wenn mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird oder eine Befahrung der Flächen mit Flurförderzeugen erforderlich ist.

Außerdem werden Anpflanzungsflächen auf den Baugrundstücken gemäß Zeichenerklärung der Plankarte festgesetzt (TF 1.6). Es ist ein Gehölzstreifen aus gebietstypischen, möglichst klimaresilienten Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Für Bäume und Sträucher sind entsprechend große Pflanzlöcher vorzusehen. Die Pflanzscheiben der Bäume sind mit Regiosaatgut oder vergleichbaren Pflanzen zu begrünen und pflegen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Empfehlungen siehe Artenliste.

Durch die Festsetzungen 2.3.1 und 2.3.2 wird die **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** geregelt, um ein Mindestmaß an Grünflächen im Plangebiet vorzugeben und die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

#### **4.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG**

Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. In den Bebauungsplan werden **Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wirkt auf die bestehende Wohnbebauung östlich der *Dorn-Assenheimer Straße* sowie auf die geplante Wohn- und Mischbebauung nördlich des Plangebiets ein. Für die Gewerbefläche wurden schon im rechtskräftigen Plan Emissionskontingente nach DIN45691 ermittelt. Die Festsetzung für den Teilabschnitt GEe 1a Nord erfolgt unter den TF 1.5.1 und stellt eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Plan dar.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, der Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes für die **funktionale Außenbeleuchtung** von Gebäuden und Freiflächen wie z.B. Wege und Parkplätze sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (TF 1.5.2). Die Außenbeleuchtung ist mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung herzustellen, damit ein über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche Hinausstrahlen ausgeschlossen ist.

Zulässig sind:

1. Vollabgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0% (=nach oben abgegebener Lichtanteil);
2. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung;
3. Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen); bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Lichttemperaturen von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin;
4. Leuchtdichten von max. 100 cd/qm für kleinflächige Anstrahlungen mit weniger als 10 qm. Leuchtdichten von max. 5 cd/qm für Anstrahlungen mit mehr als 10 qm. Hintergründe sind dunkel zu halten;

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wenn es sich nicht um Werbeanlagen handelt, wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten. Abweichungen sind zulässig, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Beleuchtungsanforderungen stellen. Die Werte der Technischen Regeln für Arbeitsstätten sollen dabei nicht überschritten werden. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Außerhalb der Geschäfts-/Betriebszeiten ist die Außenbeleuchtung stark zu reduzieren (um mind. 70%) oder abzuschalten.

## 5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO weiterhin bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften des Ursprungsplanes in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Die **Dachgestaltung** erfolgt nach Kriterien, die eine negative Wirkung in die Landschaft vermeiden sollen. Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 48°.

Zulässige Dachformen sind: Sattel-, Pult- und Flachdächer. Zur Dacheindeckung sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen nicht zulässig. Metallfarbige Dächer sind bis zu einer Neigung von 15° zulässig, da sie somit keine Blendwirkungen entfalten können. Sonstige Dacheindeckungen sind in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, grau, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Glasdächer sind für untergeordnete Dachflächen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig.

Bei der Gestaltung von **Werbeanlagen** in den Gewerbegebieten gilt, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind, Fremdwerbung ist somit unzulässig. Dies betrifft keine Hinweisschilder oder Wegweiser. Sie dürfen die Gebäudeoberkante, an denen sie angebracht sind, nicht überragen und eine maximale Schrifthöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Insgesamt haben sich Werbeanlagen dem Bauwerk, an dem sie angebracht sind, unterzuordnen.

Werbung auf den Dachflächen ist unzulässig, dies gilt auch für Pylone und Fahnen. Pylone dürfen eine Höhe von 6 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage des Gewerbegebietes dürfen Werbeanlagen nicht in die freie Landschaft wirken. Lichtwerbungen, als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht-selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen sind unzulässig. Weiterhin unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung, die Verwendung von Signalfarben sowie Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

Mindestens 30 % der **Grundstücksfreiflächen** (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen oder klimaresilienten Bäumen zu bepflanzen. Die Artenliste bietet eine Auswahl. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem

Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz und der Eingriffsminimierung in den Boden – und Wasserhaushalt.

## **6 Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (z. B. für die Gartenbewässerung oder die Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Je Grundstück im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt es eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 7,5 m<sup>3</sup> zu errichten.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermengen verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Das verbleibende Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet.

## **7 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden, wie im vorliegenden Fall.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher zum Ursprungsbebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wurde. Die Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich sind. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

### **7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Rahmen der 1. Änderung gibt es keinerlei Änderungen zum Eingriff, zumal auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB verwiesen werden kann.

### 7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG:

### 7.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die bisher festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsflächen und Maßnahmen bleiben durch die 1. Änderung unberührt und behalten ihre Gültigkeit. Im Rahmen der 1. Änderung gibt es auch keinerlei Änderungen zum Eingriff, zumal auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB verwiesen werden kann. Die zusätzliche Ausweisung von Ausgleichsflächen ist daher nicht erforderlich.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Kreisausschuss Wetterauskreis, FD Kreisentwicklung (18.07.2022) - Auszug

Empfehlung: Rückwärtige oder seitliche Einfriedungen sind ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 Zentimeter herzustellen, um bodengebundene Kleintieren, wie zum Beispiel der Igel, Wandermöglichkeiten zu bieten.

Werden Solar- oder Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert, so kann auch die Kombination mit einer Dachbegrünung („Solar-Gründach“) in Betracht gezogen werden.

Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Diese Arten leiden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden.

Gehwege, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen, auch die Stellplätze selbst sind mit einer wasser-durchlässigen Befestigung zu versehen.

Bei der geplanten Eingrünung muss nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes auch zum angrenzenden Feldweg auf die doppelten Grenzabstand geachtet werden.

## 8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan durch die 1. Änderung nicht berührt. An den nachfolgenden Kapiteln ändert sich daher inhaltlich nichts, sie werden als nachrichtliche Übernahme übernommen.

### 8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

## **8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Gesamtkonzept erstellt, worin der Wasserbedarf für das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung 2. Bauabschnitt aktualisiert (Stand 03.2022) und ändert sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

### *Deckungsnachweis*

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Gesamtkonzept erstellt, worin der Wasserbedarf für das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung 2. Bauabschnitt aktualisiert (Stand 03.2022) und ändert sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone D des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim. Die Ge- und Verbote der Verordnung gelten entsprechend und sind zu beachten.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich <sup>3</sup>:

#### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### *Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

#### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen.

Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Bereits im 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein- Teil B“ lagen Hinweise zu Schichtenwasser und hohen Grundwasserständen vor. Im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen ist auf Grundwasser zu achten. Bei Vorhandensein ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Wasserverband Horlofftal (08.08.2022)

Der Verband hat keinen eigenen Brunnen oder Förderanlagen. Wir beziehen das Frischwasser ausschließlich von unserer Vorlieferantin der OVAG. Mit dieser haben wir langfristige Lieferverträge abgeschlossen, so dass Versorgungssicherheit besteht. Der Lieferumfang des Vertrages beträgt bis zu 610.000m<sup>3</sup>/Jahr. Die tatsächliche Abnahme im Verbandsgebiet beträgt im Durchschnitt der letzten Jahre ca. 540.000m<sup>3</sup>/Jahr, so dass die Versorgung des Neubaugebietes Weckesheim 2.BA mit Frischwasser durch den Liefervertrag ausreichend abgesichert ist.

<sup>3</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

### **8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt kein Oberflächengewässer und somit besteht auch kein Gewässerrandstreifen.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt kein oberirdisches Gewässer und kein Entwässerungsgraben.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Geltungsbereich der 1. Änderung liegt kein Gewässer und somit besteht auch kein Gewässerrandstreifen, der gesichert werden müsste.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

### **8.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsaufstellung 2.BA aktualisiert (Stand 03.2022) und ändert sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Im angrenzenden Gebiet im Bereich des 1. Bauabschnitts befindet sich bereits ein Regenrückhaltebecken, das auch für die folgenden Bauabschnitte ausreichend dimensioniert wurde. Es wird auf das aktualisierte Gesamtkonzept (Stand 03.2022) verwiesen, [das bei der Stadt einsehbar ist](#).

Hier ist die Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung ändern sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsaufstellung 2.BA aktualisiert (Stand 03.2022) und ändert sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung 2.BA aktualisiert (Stand 03.2022) und ändert sich durch die erste Änderung des Bebauungsplans nicht.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde aktualisiert (Stand 03.2022).

Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird zum Großteil an den bestehenden Regenwasserkanal integriert und über das RRB (das bereits im Zuge des 1. Bauabschnittes realisiert wurde) in Richtung Sommerbach geleitet.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Regierungspräsidium Darmstadt (19.07.2022)

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Veränderung des Einzugsbereiches einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

## **8.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung*

Es wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung (2.BA) aktualisiert (Stand 03.2022). Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

### *Vorflutverhältnisse*

Es wurde ein Erlaubnis Antrag für die Niederschlagswassereinleitung der Verbindungsstraße bei dem Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht, gilt nicht für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung.

#### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Daher entfällt der Hochwasserschutz.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

### **8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

## **9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt.

Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Die

Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie der Verzicht der Festlegung von Firstrichtungen ermöglicht eine optimale Ausrichtung der Gebäude und der Nutzung solarer Strahlungsenergie.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

[Botanische Vereinigung f. Naturschutz in Hessen \(26.04.2026\)](#)

Bei der (Gesamt-) Planung im Gewerbegebiet soll die Möglichkeit der Errichtung einer (öffentlichen) E-Tankstellen berücksichtigt werden. Mitarbeitende der sich ansiedelnden Unternehmen könnten die Stehzeit ihres E-Autos während der Arbeitszeit nutzen. Auch Anwohner ohne eigene Wallbox.

## **10 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Bergbau**

### **Altlasten**

Im Plangebiet der 1.Änderung liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdächtige Flächen vor. Weitere Hinweise (siehe nachfolgende Ausführungen) sind auf der Plankarte unter 4.8 aufgeführt.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

[RP Darmstadt \(17.04.2026\) Dez. 41.5](#)

Im Rahmen der Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich dem Dezernat IV/F 41.5 mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Gemäß § 8 Abs. 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

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.

Aufgrund der topographischen Lage der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.

Gemäß BodenViewer Hessen des HLNUG wird die Erosionsgefährdung im Planungsgebiet als mittel bis hoch und auf den angrenzenden Flächen als gering bis hoch eingestuft. Besonders die Flurstücke nördlich des Bebauungsplanes, weisen eine hohe Erosionsgefahr auf. Bei der Planung ist die Erosionsgefährdung zu berücksichtigen.

## **Baugrund**

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.
15. Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen
16. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
17. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden. unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

Die Hinweise zu einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 sind zu den Hinweisen unter 4.7 der Plankarte (Vorsorgender Bodenschutz) mit aufgenommen worden.

Im Zuge des bisherigen Bebauungsplanes wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben und die Bodenwertigkeit ermittelt. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Ursprungsplan wurde auch das Schutzgut Boden bewertet (entspricht 46 BWE) und in 91.653 Ökopunkten für die Kompensation umgerechnet und berücksichtigt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich diesbezüglich keine Veränderungen, so dass die bisherigen Kompensationsmaßnahmen weiterhin gültig besitzen.

## **Bergbau**

Im Plangebiet der 1.Änderung liegen keine Erkenntnisse über Altlastenverdächtige Flächen vor.

## **11 Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es wurde eine Stellungnahme (31.07.2020) abgegeben. Eine Auswertung der Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

[Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst \(07.04.2026\)](#)

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Zuge des Ursprungsbebauungsplanes mit schalltechnischen Untersuchungen beauftragt. Hierbei sollten für das eingeschränkte Gewerbegebiet Emissionskontingente (flächenbezogene Schalleistungspegel) nach DIN 45691 ermittelt werden.

Dazu galt es die gewerbliche Vorbelastung durch die Bestandsanlagen östlich des Plangebietes (u.a. Firma Schneider) zu berücksichtigen. Die bestehenden Gewerbebetriebe stellten eine Vorbelastung für die angrenzende Wohnbebauung dar und minderten damit die zulässigen Kontingente für das Plangebiet. Weiterhin wirkten sie auch auf das Plangebiet selbst ein. Hierbei sind insbesondere die Vorgänge auf dem Betriebsgelände der Firma AAS Schneider relevant, da hier die maßgeblichen Vorgänge in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet stattfinden. Eine flächenhafte Ausbreitungsberechnung zeigte auf, dass im südöstlichen Bereich des Plangebietes durch die Autopresse und die Verladevorgänge tagsüber eine Überschreitung des Richtwertes von 65 dB(A) für Gewerbegebiet auftritt, sofern hier Fenster zu schutzbedürftigen Räumen entstehen. Nachts treten an keinem Punkt Überschreitungen auf. Da bislang in diese Richtung keine schutzbedürftige Nutzung vorlag, bestand auch keine Einschränkung für den Betrieb der Firma AAS Schneider. Die heranrückende Bebauung darf hier nicht einseitig zu einer Einschränkung der bestehenden Firmen führen. Deshalb wurde im südöstlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes ein Bereich durch eine rote Schraffur kenntlich gemacht, in dem für schutzbedürftige Räume (im Sinne der DIN 4109) keine offenbare Fenster in Richtung Osten zulässig sind. **Diese Ausführungen und gekennzeichneten Bereiche liegen aber alle außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Die Planänderung an sich hat durch die Beibehaltung der Emissionskontingente auch keine Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.**

Da die schutzbedürftigere Bebauung im Osten auch stärker durch die Vorbelastung beaufschlagt ist, ist sie tagsüber maßgebend für die Festlegung der Kontingente. Zur Nachtzeit sind die näher gelegenen Mischgebietsflächen im Norden ausschlaggebend.

Um die gewerbliche Nutzung auf der Planfläche nicht unnötig einzuschränken, werden daher tags in Richtung der Mischgebietsnutzung im Norden (und der daran anschließenden Wohngebietsnutzung) und nachts in Richtung der Wohnbebauung im Osten erhöhte Kontingente vergeben. Die festgesetzten Emissionskontingente sind der Tabelle in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Bahn AG (10.08.2020)

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls

von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Hessen Mobil Gelnhausen (13.08.2020 und 20.07.2022) (07.04.2026)

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Verkehrsemissionen (Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz), auch zu keine späteren Zeitpunkt.

RP Darmstadt (19.07.2022)

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **13 Denkmalschutz**

Laut der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises und dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) ist im Bereich des 2. und 3. Bauabschnittes des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein Teil B“ mit einer Betroffenheit von Kulturdenkmalern zu rechnen, weshalb eine geomagnetische Untersuchung durchgeführt wurde. Die durchgeführte geomagnetische Untersuchung zeigte eine Vielzahl von Anomalien auf. Es wurde die Fachfirma Wissenschaftliche Baugrund Archäologie (WiBA) aus Marburg mit der bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung beauftragt. Diese umfasst die Dokumentation der Bodendenkmäler zeichnerisch, fotografisch und durch eine genaue Einmessung und birgt etwaige Funde.

Zwischen März und September 2021 fanden auf fünf Arealen Untersuchungen und Grabungen statt. Im untersuchten Bereich des 2. Bauabschnittes konnten Hausgrundrisse, Siedlungs- und Abfallgruben des Mittelneolithikums (sogenannte Rössener Kultur) aufgedeckt und dokumentiert werden. In einigen dieser Siedlungsgruben und Grubenkomplexe fanden sich gehäuft Keramik- und Brandlehmfragmente, Tierknochen sowie Steinartefakte.

Die archäologischen Untersuchungen erfolgten in 2 Schritten. Zunächst wurde der Bereich des Flurstücks 147 (Bezeichnung alt) untersucht. Im zweiten Schritt wurden die im Westen anschließenden Flurstücke 111, 112 und 113 (alt, jetzt 147/3tlw.) untersucht.

Die Untersuchungen erfolgten in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Bei Abschluss der Grabungen und Vorlage des Untersuchungsberichtes erfolgte durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises die Freigabe des Plangebietes, sodass anschließend Bereich bebaut werden kann.

Darüber hinaus gilt immer § 21 HDSchG. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **14 Sonstige technische Infrastruktur**

In der Plankarte ist im angrenzenden Bereich zur 1.Änderung nordwestlich der geplanten Wendeanlage, angrenzend zum eingeschränkten Gewerbegebiet, ein Standort für eine Trafostation der OVAG Netz AG eingetragen bzw. ausparzelliert (Flurstück 147/4).

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH (10.06.2022)

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Erschließung:

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich über unseren zentralen Posteingang ([T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de)) schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.

Deutsche Telekom Technik GmbH (16.07.2020)

Zur Versorgung vom Baugebiet "Am heiligen Stein - Teil B" mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Es wird darum gebeten zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung zu setzen ist.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm ([Planauskunft.Mitte@telekom.de](mailto:Planauskunft.Mitte@telekom.de)), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

OVAG Netz AG (18.08.2020)

Die Stadt Reichelsheim wird darum gebeten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem in Verbindung setzt. Netzbezirk Friedberg, Postfach 100763,61147 Friedberg (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (06031) 82 1650.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg.

Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 - in Verbindung.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, bitten wir die Stadt Reichelsheim mögliche Interessenten zu informieren, dass diese sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 - in Verbindung setzen.

DB AG – DB Immobilien (23.03.2026)

Gleichwohl weisen wir rein vorsorglich auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben.

Wir bitten zudem um die Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>.

Zu Ihrer Information erhalten Sie unter folgendem Link ergänzend allgemeine Hinweise zu Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen: <http://www.deutschebahn.com/Baurechtverfahren>.

## 15 Brandschutz

**Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschutz des Wetteraukreises, Brandschutz (10.08.2020 und 18.07.2022)

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

**1600 l/min.**

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ~ Offene Wohngebiete 120 m
- ~ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ~ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

## 16 Bodenordnung

Für das Plangebiet erfolgt ein Umlegungsverfahren. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anordnung einer Baulandumlegung nach §46 BauGB beschlossen. Der Umlegungsbeschluss wurde durch die Umlegungsstelle, dem Magistrat, am 06.04.2021 gefasst.

## 17 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes – 1.Änderung</b> | <b>9.017 m<sup>2</sup></b> |
| <u>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gesamt</u>       | 8.520 m <sup>2</sup>       |
| <u>Öffentliche Verkehrsfläche gesamt</u>                | 497 m <sup>2</sup>         |

Die maximale Versiegelung im Plangebiet beträgt:

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 1a Nord ist bei einer GRZ von 0,8 eine maximal Versiegelung von 6.816 m<sup>2</sup> möglich. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen etc. ist nicht zulässig, da die GRZ von 0,8 bereits den Maximalwert bildet.

Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Plangebiet vorgibt. Ein

naturschutzrechtlicher Ausgleich wird bei der 1.Änderung jedoch nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgte oder zulässig war. Im Rahmen der 1.Änderung gibt es keinerlei Änderungen zum Eingriff, so dass auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB verwiesen werden kann.

Projektnummer: 25-3105

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)  
(bis auf Satzungsdatum und Blaumarkierung fertig)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

