

# **Gemeinde Büttelborn**

## **Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“**



**- Stand Entwurf -**

**Unterlagen zur Beteiligung der  
Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

**- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -**



**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Planergruppe ROB GmbH  
Architekten + Stadtplaner  
Am Kronberger Hang 3  
Eingang A  
65824 Schwalbach / Ts.

**REFERENZEN**

**ANSPRECHPARTNER**

[REDACTED]

**TELEFONNUMMER**

[REDACTED]

**DATUM**

[REDACTED]

**BETRIFFT**

Bauleitplanung der Gemeinde Büttelborn; Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau,

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Abdu Mudesir (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

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 unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, 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. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- 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,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.





Fraport AG - 60547 Frankfurt (Briefpost) - 60549 Frankfurt (Paketpost)

Aviation

Planergruppe ROB GmbH  
Architekten + Stadtplaner  
Am Kronberger Hang 3  
Eingang A  
65824 Schwalbach / Taunus

Telefax

Nur per E-Mail:

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom 06.06.2024

Unser Zeichen

AVN-AR1, KI

Datum

12.07.2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Büttelborn**  
**Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“**  
**hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG.

Der nördliche Teil des Gebietes liegt innerhalb des Abflugsektors der Startbahn 18 von dem Ende der Sicherheitsflächen bis zum Umkreis um den Startbahnbezugspunkt 3 von 10 Kilometern Halbmesser mit einer zulässigen Höhe, die von 0 Meter an diesem Ende bis 100 Meter (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der Start- und Landeflächen der Startbahn 18 von 92 müNN) ansteigt. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen.

Der südliche Teil des Gebietes liegt innerhalb des Abflugsektors der Startbahn 18 im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der Start- und Landeflächen der Startbahn 18 von 92 müNN). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen.

Fraport AG  
Frankfurt Airport  
Services Worldwide  
60547 Frankfurt/Main  
Telefon +49 69 690-0  
Telefax +49 69 690-70081  
info@fraport.de  
www.fraport.de

Sitz der Gesellschaft:  
Frankfurt/Main  
Amtsgericht Frankfurt/Main  
HRB 7042

USt-IdNr.: DE 114150623

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Hessischer Minister der Finanzen  
Michael Boddenberg

Vorstand:  
Dr. Stefan Schulte  
(Vorsitzender)  
Anke Giesen  
Julia Kranenberg  
Dr. Pierre Dominique Prüm  
Prof. Dr. Matthias Zieschang

Commerzbank AG:  
S.W.I.F.T-Code COBADEFF  
BLZ 500 40000, Kto. 588942300 EUR  
IBAN DE67 5004 0000 0588 9423 00  
Deutsche Bank AG:  
S.W.I.F.T-Code DEUTDEFF  
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR  
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD  
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00

Dresdner Bank AG:  
S.W.I.F.T-Code DRESDEFF  
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR  
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00  
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD  
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02  
Frankfurter Sparkasse:  
S.W.I.F.T-Code FRASDEFF  
BLZ 500 502 01, Kto. 36814  
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:  
S.W.I.F.T-Code HELADEFB  
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR  
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02  
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD  
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

Datum

12.07.2024

Seite

2

Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde. Dabei wird das Plangebiet von der Tagschutzzone 2 fast vollständig umfasst, in der Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen (Ausnahme: Südöstlicher „Zipfel“ des Plangebietes). Vollständig umfasst wird das Plangebiet von der Nachtschutzzone, sodass zusätzlich zu den Bauverbots der Tagschutzzone 2 auch keine Wohnungen errichtet werden dürfen. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Tagschutzzone 1.

Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG





Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Planergruppe ROB  
Am Konberger Hang 3

65824 Schwalbach am Taunus

Aktenzeichen	A III.3 Da 123/2024
Bearbeiter/in	[REDACTED]
Durchwahl	[REDACTED]
Fax	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]
Ihr Zeichen	2320_Benachrichtung-TÖB
Ihre Nachricht	04.06.2024
Datum	09.07.2024

Übersendung per Email:

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Büttelborn, OT Worfelden**  
**Aufstellung des B-Plans „Alter Ortskern Worfelden“**  
**Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Hier: Stellungnahme aus bodendenkmalpflegerischer Sicht**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Im Bereich des ausgewiesenen Gebiets MU1 (westlich der Straße „An der Trift“) und MU 5 (östlich der Straße „An der Trift“) befindet sich das Bodendenkmal Worfelden 017 (frühgeschichtliches Gräberfeld). In diesem Bereich bedürfen Bodeneingriffe im Sinne der Veränderung oder Zerstörung des Kulturdenkmals einer Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zur Sicherung von Bodendenkmälern ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag





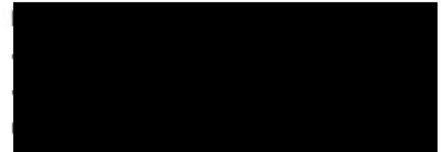


Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Planergruppe ROB GmbH  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach / Ts.

Aktenzeichen 34-c-2\_BV-15.03.01-Ba\_2024-039172

Bearbeiter/in  
Telefon  
Fax  
E-Mail



Datum 11. Juli 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Büttelborn**  
**Bebauungsplan "Alter Ortskern Worfelden"**

**hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Ihre E-Mail vom 05. Juni 2024**

Sehr geehrte 

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.

Folgender fachlicher Hinweis ist im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:

- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

*Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.*

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag





# Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1464 | 64504 Groß-Gerau



## Regionalentwicklung und Mobilität

Regionalentwicklung,  
Wirtschaft und Umwelt

### Besuchsanschrift

Wilhelm-Seipp-Str. 4  
64521 Groß-Gerau

## Planergruppe ROB GmbH

Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunus

### Aktenzeichen

IV/1.1 hu

### Datum

12.07.2024

## Bauleitplanung der Gemeinde Büttelborn

### Bebauungsplan "Alter Ortskern Worfelden";

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)  
BauGB

Sehr geehrte [REDACTED],

der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz, Wirtschaftsförderung, Klima und Gefahrenabwehr zugrunde. Die Einschätzung des Fachgebiets Landwirtschaft des Kreises Darmstadt-Dieburg, das die Belange der Landwirtschaft und der Feldflur im Kreis Groß-Gerau vertritt, fügen wir als Anlage bei. Die Stellungnahmen der Fachbereiche/Fachdienste Bauaufsicht und Gefahrenabwehr werden nachgereicht.

Aus Sicht des **Radverkehrs** ist Folgendes anzumerken:

Zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes ist auf den Flächen für Gemeinbedarf (Bürgerzentrum und Kita) ein ausreichendes und gut sichtbares Stellplatzangebot für Fahrräder in Eingangsnähe (Fahrradbügel mit ADFC-Prüfsiegel) zu schaffen, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angeschlossen werden kann. Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung der Gemeinde Büttelborn.

Für die Planung der Anlagen verweisen wir auf den Leitfaden Fahrradabstellanlagen des Landes Hessen:

[https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2020/05/200504\\_Leitfaden\\_Fahrradabstellanlagen\\_RZ\\_web\\_Doppelseiten.pdf](https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2020/05/200504_Leitfaden_Fahrradabstellanlagen_RZ_web_Doppelseiten.pdf)

### Postanschrift:

Wilhelm-Seipp-Str. 4  
64521 Groß-Gerau

Bushaltestellen: „Landratsamt“,  
„Hallenbad“ und „Kreisklinik“

### Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag,  
Donnerstag und Freitag:  
8:00 Uhr – 12:00 Uhr  
Mittwoch: 14:00 Uhr – 18:00 Uhr  
und Termine nach Vereinbarung

### Bankverbindung:

Kreissparkasse Groß-Gerau  
IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18  
BIC: HELADEF1GRG  
[www.kreisgg.de](http://www.kreisgg.de)

(1/3)

Die **Untere Naturschutzbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

#### Zur Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Im Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung wurde das Kapitel 2 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ sowie das Kapitel 2.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ derzeit nicht ausgearbeitet. Der Bebauungsplan kann aufgrund dieser fehlenden Kapitel nicht geprüft und bewertet werden.

#### Zum Artenschutz

Bei der artspezifischen Prüfung für nicht allgemeine Vogelarten wurde in den Prüfbögen angegeben, dass bei allen Arten außer der Mehlschwalbe und dem Mauersegler im räumlichen Umfeld ausreichend Nahrungs- und Bruthabitate für die jeweilige Art vorhanden sind. Folglich wird nach gutachterlicher Einschätzung die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz eines Verlusts ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gewahrt.

Hierbei bestehen Bedenken, da diese Aussage pauschal für die betreffenden Arten der vertieften Prüfung (Ausnahme Mauersegler und Mehlschwalbe) getroffen wurde. Diese Sonderregelung greift vor allem bei Arten mit kleinräumigen Ansprüchen und/ oder bei Arten, die ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen. Im Regelfall ist es allerdings nicht ausreichend, dass potentiell geeignete Ersatzlebensräume außerhalb des Einwirkungsbereichs eines Eingriffs/Vorhabens – sprich einem späteren Abbruchvorhaben – vorhanden sind. Es muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass diese bereits von der betreffenden Art genutzt wird und ohne gezielte Aufwertungsmaßnahmen keine höhere Siedlungsdichte zu erreichen ist (s. hierzu Schuhmacher/Fischer Hüftle 2021, S. 1055, Rdnr. 63 und die Hinweise der LANA zu zentral unbestimmten Rechtsbegriffen des BNatSchG, S. 10 f.).

Aufgrund der sich zunehmend verschlechternden Habitatsituation gebäudebrütender Vogelarten sowie der obigen Ausführung sehen wir es aus artenschutzrechtlicher Sicht als erforderlich an, dass für die betreffenden Arten analog dem Mauersegler bzw. der Mehlschwalbe die Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bei Betroffenheiten in den textlichen Festsetzungen vorgeschrieben werden.

Aus **wasserrechtlicher** Sicht steht dem Vorhaben prinzipiell nichts entgegen. Die geplanten Niederschlagswasserversickerungen sind erlaubnispflichtig und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde einzureichen.

Seitens des **Immissionsschutzes** bestehen keine Bedenken.

Es ist durch die Planung mit keinem emissions- oder immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu rechnen. Dies gilt sowohl für die vom Planvorhaben ausgehenden Emissionen auf die Umgebung sowie die von außen auf das Plangebiet wirkenden Lärmimmissionen.

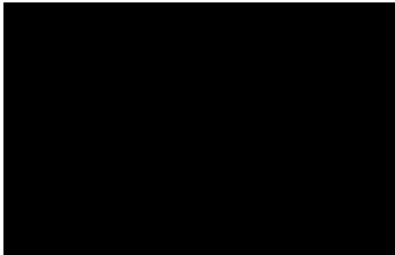
Der Immissionsschutz hält in der textlichen Festsetzung genannten Bedingungen für Lichtimmissionen für sinnvoll und würde diese im Bereich der Hinweise als positiv erachten.

Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format,

optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: [Regio@kreisgg.de](mailto:Regio@kreisgg.de)

Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Gemeinde Büttelborn  
Mainzer Straße 13  
64572 Büttelborn

**Fachbereich**  
**Landwirtschaft und Umwelt**  
Fachgebiet  
Landwirtschaft



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

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



**Bauleitplanung der Gemeinde Büttelborn  
„Alter Ortskern Worfelden“,  
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Zeichen/Schreiben  
Amtliche Bekanntmachung  
Unser Zeichen  
411.3 TÖB

Datum  
08.07.2024

Sehr geehrter Damen und Herren,

aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahrenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Wir regen an, in den Unterlagen entsprechend auf die Erneuerbaren Energien und deren Speicherung einzugehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden.

Auch im Solarpaket 1 wird auf die Speicherung / Zwischenspeicher für die Erneuerbaren Energien verwiesen. Zum bedarfsgerechtem Einsatz der erzeugten Energie ist die Zwischenspeicherung unerlässlich. Nicht benötigte Energie kann von den Verbrauchern gespeichert und nach Bedarf genutzt werden. Wir sehen hier eine Möglichkeit, um den Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen für Freiflächenphotovoltaik zu verringern.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[Redacted Signature]

**Postanschrift:**

Der Kreisausschuss des  
Landkreises Darmstadt-Dieburg  
64276 Darmstadt

**Dienstgebäude/Hausadresse:**

Kreishaus Darmstadt  
Jägertorstraße 207  
64289 Darmstadt-Kranichstein  
☎ 06151 881-0

**Fristenbriefkasten:**

Jägertorstraße 207  
64289 Darmstadt

**Sprechzeiten:**

Mo. – Fr. 8 – 12 Uhr  
Do. 14 – 16 Uhr

**Bankverbindung:**

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt  
BIC HELADEF1DAS  
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg  
BIC HELADEF1DIE  
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE111608693

# Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1464 | 64504 Groß-Gerau

Planergruppe ROB GmbH

Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunus



**Regionalentwicklung und  
Mobilität**

Regionalentwicklung,  
Wirtschaft und Umwelt

**Besuchsanschrift**

Wilhelm-Seipp-Str. 4  
64521 Groß-Gerau  
Zimmer

**Aktenzeichen**

IV/1.1 hu

**Datum**

18.07.2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Büttelborn**

**Bebauungsplan "Alter Ortskern Worfelden";**

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1)  
BauGB**

Sehr geehrte ,

im Nachgang zu unserem Schreiben vom 12.07.2024 übersenden wir Ihnen nunmehr die  
Stellungnahmen der **Bauaufsicht** und **Gefahrenabwehr**.

Die **Bauaufsicht** des Kreises Groß-Gerau nimmt zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan  
„Alter Ortskern Worfelden“ der Gemeinde Büttelborn wie folgt Stellung:

Grundsätzlich wird angezweifelt, dass in den Bereichen des Bebauungsplanes ein urbanes Gebiet  
entstehen kann und wird. Nach unserer bisherigen Erfahrung entstehen in alten Ortskernen bei  
Umnutzungen oder Ersatzbauten vorwiegend Wohngebäude. Das Gewerbe schwindet, dies ist ebenfalls  
auf der Darstellung zu den Nutzungen im Bestand auf Seite 35 der textlichen Festsetzungen ersichtlich.  
Für die in den urbanen Gebieten gewünschten Nutzungen gem. § 6a Nr. 2-5 BauNVO liegt nach unserer  
Auffassung kein Bedarf vor. Alle bereits genehmigten Gewerbebetriebe genießen Bestandschutz und  
sind mit Ausnahme auch im WA genehmigungsfähig. Ein WA ist aus Sicht der Bauaufsicht für den alten  
Ortskern die passendere Art der baulichen Nutzung.

Scheinbar besteht ein Widerspruch zwischen dem Ziel, die gewachsene Dichte zu steuern, jedoch  
gleichzeitig tiefe Baugrenzen und ein hohes Maß der baulichen Nutzung zu ermöglichen. Zudem gibt es  
Unstimmigkeiten zwischen den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung.

In den textlichen Festsetzungen (Punkt 4.1) wird beschrieben, dass in den Gebieten WA1 und MU6 die  
offene Bauweise vorgeschrieben wird. In der Plandarstellung ist jedoch wie in den anderen Gebieten  
auch der Vermerk auf abweichende Bauweise gegeben.

**Postanschrift:**  
Wilhelm-Seipp-Str. 4  
64521 Groß-Gerau  
**Bushaltestellen:** „Landratsamt“,  
„Hallenbad“ und „Kreisklinik“

**Öffnungszeiten:**  
Montag, Dienstag,  
Donnerstag und Freitag:  
8:00 Uhr – 12:00 Uhr  
Mittwoch: 14:00 Uhr – 18:00 Uhr  
und Termine nach Vereinbarung

**Bankverbindung:**  
Kreissparkasse Groß-Gerau  
IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18  
BIC: HELADEF1GRG  
[www.kreisgg.de](http://www.kreisgg.de)

(1/3)

Diese widersprüchlichen Festsetzungen sind anzupassen.

Die Gebiete MU7 und MU8 tauchen anders als die anderen Gebiete in der tabellarischen Darstellung (zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise) der Planzeichnung nicht auf. Es wird empfohlen, diese der Vollständigkeit halber ebenfalls aufzunehmen.

Die folgende Stellungnahme gliedert sich in Forderungen und Hinweise.

#### Forderungen:

- 1) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

- 2) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 14 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

Auf die Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

- 3) Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.

#### Hinweise:

- 1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

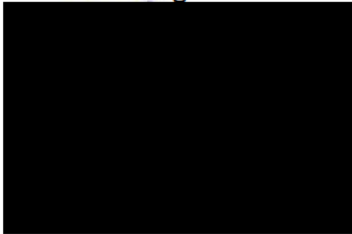
Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.

Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

- 2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen
- 3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag





**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Freitag, 12. Juli 2024 08:45  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Fwd: Fwd: Bauleitplanung der Gemeinde Büttelborn; Bebauungsplan "Alter Ortskern Worfelden", hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB  
**Anlagen:** Übersicht Ortskern Büttelborn-Worfelden.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planungsbereich sind diverse Kulturdenkmäler betroffen. Den aktuellen Stand der Ausweisung finden Sie auf anliegender Kartierung.

Diese Karte sowie zusätzliche Informationen zu den Kulturdenkmälern können Sie zeitnah unter diesem Downloadlink: <https://we.tl/t-LTICAqjEBE>

herunterladen.

Mit Bitte um Berücksichtigung / Überprüfung (S. 16 der textlichen Festsetzungen)

und freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Oberkonservatorin  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege

Projektleitung Denkmalschutz und Klimaschutz  
Bezirksdenkmalpflege Stadt Wiesbaden und  
LKR Groß-Gerau

Schloss Biebrich / Westflügel  
65203 Wiesbaden

[REDACTED]  
Internet: <https://denkmal.hessen.de>



## Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500  
E-Mail [netzauskunft@pledoc.de](mailto:netzauskunft@pledoc.de)Planergruppe ROB  
Architekten + Stadtplaner  
[REDACTED]  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunuszuständig  
Durchwahl [REDACTED]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	05.06.2024	PLEdoc	20240602576	13.06.2024

**Gemeinde Büttelborn: Bebauungsplan "Alter Ortskern Worfelden"; Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: [www.pledoc.de](http://www.pledoc.de)  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401Zertifikatsnummer  
45326/10-22Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001:2015

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**

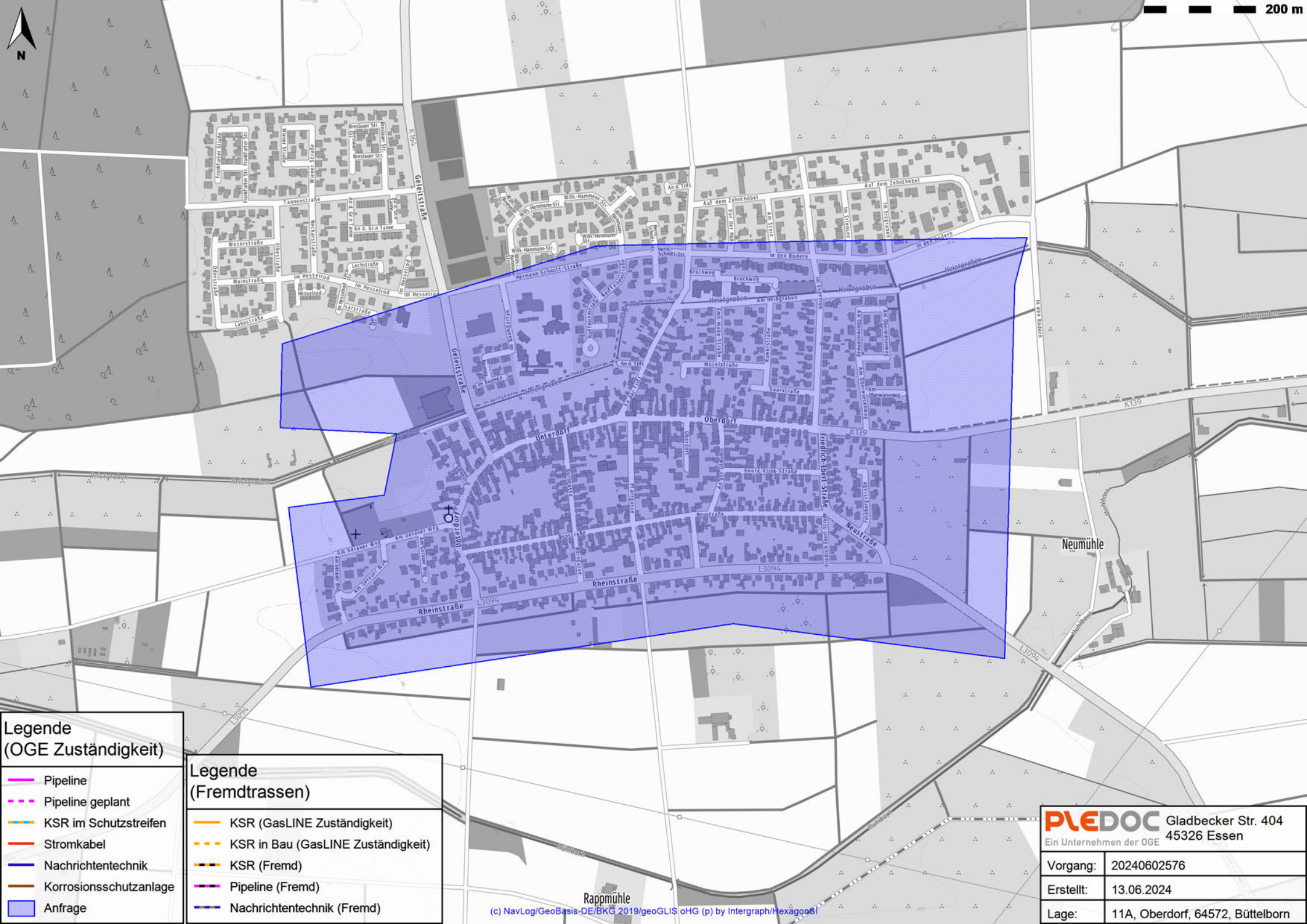
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.





**Legende (OGE Zuständigkeit)**

- Pipeline
- Pipeline geplant
- KSR im Schutzstreifen
- Stromkabel
- Nachrichtentechnik
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

**Legende (Fremdtrassen)**

- KSR (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR (Fremd)
- Pipeline (Fremd)
- Nachrichtentechnik (Fremd)

**PLEDOC** Gladbecker Str. 404  
Ein Unternehmen der OGE 45326 Essen

Vorgang:	20240602576
Erstellt:	13.06.2024
Lage:	11A, Oberdorf, 64572, Büttelborn



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per Email: g [REDACTED]

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Büttelborn  
Mainzer Straße 13  
64572 Büttelborn

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.07/3-2024/1**  
Dokument-Nr.: **2024/888203**

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]  
Zimmernummer: [REDACTED]  
Telefon/ Fax: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]  
Datum: 12. Juli 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Büttelborn  
Bebauungsplanvorentwurf "Alter Ortskern Worfelden",  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben der Planergruppe ROB GmbH vom 5. Juni 2024**

**Anlagen: - ALTIS-Datenblätter, Leitfaden Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme.

**A. Beabsichtigte Planung**

Die Gemeinde Büttelborn plant die Aufstellung des Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“, um An- und Umbauten der Bestandsgebäude im alten Ortskern zu steuern sowie Ersatzneubauten zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Ortskern, der im Norden durch das Gewässer Heistgraben, im Osten durch die Straßen Im Espenloh und Friedrich-Ebert-Straße, im Süden durch die Rheinstraße und im Westen durch die Straße Am Gerauer Weg begrenzt wird.

Vorgesehen sind u.a. die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, Urbaner Gebiete gemäß § 6a BauNVO sowie von Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 22,57 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

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

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz





## **B. Stellungnahme**

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

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

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

Die vorgesehene Fläche liegt mit 21,35 ha überwiegend innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“, sowie zur Gänze im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens.

Untergeordnet sind noch ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (0,6 ha), ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (0,5 ha), ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (0,5 ha), ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (0,1 ha), sowie ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug (0,6 ha) betroffen.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die Planung kann, soweit ein Ausgleich des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ vorgenommen wird, gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten, da die Zielvorgaben des Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 erfüllt sind.

Ziel Z3.4.4-1 des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Siedlungsbeschränkungsgebiet) bleibt unberührt, da es sich um eine städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme im Siedlungsbestand handelt. Ergänzungen finden Sie hierzu in der Stellungnahme des Dezernates III 33.3.

Die Grundsätze, die sich im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 zu Landwirtschaft, Klima, Grundwasser und Hochwasserschutz finden, sind zu beachten.

In Bezug auf die Ausführungen zu den regionalplanerischen Dichtevorgaben in der Planbegründung stelle ich fest, dass kein Verstoß gegen die in Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 festgelegten Dichtewerte gegeben sein kann, da die regionalplanerischen Dichtevorgaben nur bei der Entwicklung von Neubauflächen, nicht jedoch bei Maßnahmen der innerörtlichen Baulückenschließung und Nachverdichtung Anwendung finden (vgl. Urteil des HessVGH vom 13.Oktober 2016, 4 C 962/15.N).

## **2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz –**

Die Fachbereiche Luftverkehr und Schallschutz (FluglärmG) geben folgende Anmerkungen zur Kenntnis:

### Fachbereich Luftverkehr:

#### *Bauschutzbereich Verkehrsflughafen (VFH) Frankfurt am Main gemäß LuftVG*

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung des betreffenden Gebietes bestehen seitens des Fachbereiches Luftverkehr nach derzeitigem Sachstand keine Anmerkungen zu dem o .g. Vorhaben.

#### *Allgemeiner Hinweis:*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Halbmessers bis 10,0 km um den Startbahnbezugspunkt der Startbahn 18 des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 2a) LuftVG des Verkehrsflughafen Frankfurt am Main. Sofern Bauvorhaben in diesem Bereich Höhen von 176,00 m ü. NHN bis 188,00 ü. NHN durchdringen ist in jedem Fall die Zustimmung der zuständigen Landesluftfahrtbehörde erforderlich.

Dieses Verfahren wird im jeweiligen Bauantragsverfahren von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde automatisch eingeleitet. Im Rahmen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung wird u. a. die Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) in Form einer gutachterlichen Stellungnahme beteiligt. Dabei können Auflagen festgelegt werden, wie z. B. Höhenbegrenzungen, die Anbringung einer Tages- bzw. Nachtkennzeichnung oder auch die Veröffentlichung als Luftfahrthindernis. Dies gilt gleichermaßen für Luftfahrthindernisse nach § 15 LuftVG (wie z. B. Baukräne und ähnliche Bauhilfsmittel).

### Fachbereich Schallschutz (FluglärmG) –

#### *hier Anmerkungen zu Ziffer 3.4, Seiten 24-25 der textlichen Begründung:*

Das Planungsgebiet zum Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“ befindet sich gänzlich innerhalb des festgesetzten Lärmschutzbereichs (Nacht-Schutzzone) für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main. Somit müssen die baulichen Anforderungen des FluglärmG i. V. m. der 2. FlugLSV zum Schutz gegen Fluglärm beachtet werden. Ebenfalls sind für Schlafräume schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen (vgl. § 3 Abs. 6 der 2. FlugLSV).



Weiter befindet sich der Bebauungsplan der Gemeinde Büttelborn, Ortsteil Worfelden, innerhalb der Tag-Schutzzone 2, sodass die Belange des Lärmschutzes, insbesondere die Vorgaben des FluglärmG, vorliegend ausreichend berücksichtigt und im Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Ortskern Worfelden“, Stand 24.04.24, textlich festgehalten worden sind. Innerhalb der Tag-Schutzzone 2 (zugleich Siedlungsbeschränkungsgebiet) des Verkehrsflughafens Frankfurt Main dürfen gemäß § 5 FluglärmG keine neuen Wohnbauflächen und Mischgebiete ausgewiesen werden. Ausnahme bilden hierbei Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans (§ 5 Abs. 3 Satz 4 FluglärmG) sowie Flächen innerhalb des Siedlungsbestands für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen (§ 34 BauGB). Da sich das Planungsgebiet innerhalb des Siedlungsbestandes befindet, gelten keine Einschränkungen hinsichtlich Bauverbote nach § 5 FluglärmG.

## **II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt**

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

### **1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser**

#### **a. Lage im Wasserschutzgebiet**

Ein Teil des Plangebietes befindet sich in der Zone III A und der restliche Teil in Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Gerauer Land.

Die entsprechende Verordnung vom 22.Oktober 1970 (StAnz.49/1970 S. 2317) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten.

Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach §52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten

## **b. Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gewässer sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

## **c. Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser**

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte Sie, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

#### **d. Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Im Rahmen dessen Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

#### **e. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

Auf Seite 49 der Begründung wird erwähnt, dass in dem Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 0,78 – 5,16 m u. GOK) zu rechnen ist. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine klein-räumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwasser-situation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, Aufschüttungen des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

## **f. Umweltprüfung**

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich.

## **2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)**

### **a. Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das Oberflächengewässer „Heistgraben“ an.

Zur Sicherung des dortigen Gewässerrandstreifens ist dieser kartographisch und textlich in den Planunterlagen einheitlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB für die „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ darzustellen und entsprechend festzusetzen.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante und ist im Innenbereich fünf Meter breit. Im Gewässerrandstreifen gelten besondere Schutzvorschriften nach § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG). Nach § 23 Abs. 2 HWG ist dort u. a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen verboten. Auch die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen ist dort verboten.

### **b. Starkregen**

Das Gemeindegebiet von Büttelborn wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte einem Starkregen-Index von „Schwach“ bis „Erhöht“ zugeordnet.

Ich empfehle zu prüfen, ob das Plangebiet hiervon betroffen ist. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie kann entsprechende Daten zur Verfügung stellen.

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>)

### **3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Für die Beurteilung der Entwässerungsplanung ist die Wasserbehörde beim Kreisausschuss zuständig.

### **4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz**

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

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

Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Gemeinde Büttelborn Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für den Plangeltungsbereich unter Vorbehalt (23 Einträge) ergeben (siehe beiliegende Liste). Darunter befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung (Bodeneingriffe) der Standorte mit hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.

## **b. Vorsorgender Bodenschutz:**

Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung (vorh. Bebauung) bereits größtenteils anthropogen überprägt.

Bei dem Verfahren bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

## **5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Für die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ist hinsichtlich meines Aufgabengebietes folgendes zu beachten:

Es sind im Bericht Angaben zu machen, ob und welche Auswirkungen die Planung auf benachbarte Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann.

Ergänzend sind je nach örtlichen Gegebenheiten Angaben zu Geräuschen (Gewerbe- und Verkehrslärm), Lufthygiene (Geruch, Staub), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Elektromog und Klima zu machen.

Beim Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in diesem Verfahren genügt soweit nicht anders angegeben, eine allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform).

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

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

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

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

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

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

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von je einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

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

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


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

##### **C. Hinweise**

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

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

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



**Von:** toeb\_beteiligungsverfahren <toeb\_beteiligungsverfahren@rmv.de>  
**Gesendet:** Montag, 1. Juli 2024 09:44  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Gemeinde Büttelborn; Bebauungsplan "Alter Ortskern Worfelden"

**Bauleitplanung der Gemeinde Büttelborn  
Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“**

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

Sehr geehrte [REDACTED],  
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 vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.

Die Haltestellen zur Erschließung des Plangebietes sind noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.

Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:

<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen>

Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
M.Sc. Traffic and Transport  
Bereichsleiter  
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

[REDACTED]  
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) |  | 

**Betreff:**

WG: Bebauungsplan Alter Ortskern Worfelden

**Von:**

**Gesendet:** Donnerstag, 6. Juni 2024 22:15

**An:**

**Betreff:** Bebauungsplan Alter Ortskern Worfelden

Guten Tag,

es geht um den Bebauungsplan für den alten Ortskern in Worfelden.

Dazu hätte ich ein paar Fragen/ Anmerkungen.

- Wohneinheiten.

Laut Plan soll es für Grundstücke > 1.600m<sup>2</sup> max. 10 Wohneinheiten geben dürfen. Was ist mit Grundstücken die größer sind ? Z.b. 2500m<sup>2</sup>

- Geschosse

Es sollen nur noch 2 Vollgeschosse genehmigt werden dürfen.

" damit es sich ins Ortsbild einfügt"

Auf meinem Grundstück stehen aktuell Gebäude die weit aus höher sind...

Das Ortsbild wird dadurch erheblich verändert wenn hier nur noch 2 Geschoss hoch gebaut werden darf.

Das passt für mich hinten und vorne nicht zusammen.

Was ist mit Menschen die ihr Grundstück nicht mehr halten wollen oder können. Die verkaufen MÜSSEN? Weil sie die Kosten nicht mehr tragen können.

Und dass nun schon seit mehr als 2 Jahren!!!! es nicht möglich ist zu verkaufen weil jeder der Interesse zeigt bei dem Satz:" es liegt aktuell eine Veränderungssperre vor bis ein neuer Bebauungsplan steht " abwinkt und die Flucht ergreift !

Es ist eine Schande dass Menschen die es nicht betrifft so in die Privatsphäre anderer eingreifen dürfen. !!!!!

Bei dem stemmen der Kosten ist auch keiner da der einem hilft.

Es ist mein Grund und Boden! Für den ich viel Geld in die Hand nehmen muss um es zu halten!!!

Ich sehe durch die massiven geplanten Einschränkungen kaum Chancen mein Grundstück zu einem annehmbaren Preis verkaufen zu können.

Weil so wie es geplant/ angedacht ist, kein Bauträger gewinnbringend bauen kann. Und somit es fraglich ist ob ich mein Grundstück jemals zu einem fairen Preis loswerde .

Wenn nicht wird es immer mehr verfallen weil ich nicht die Mittel habe zu modernisieren.

Mit entsetzten sprachlosen und entäuschten Grüßen

--

Diese Nachricht wurde von meinem Android Mobiltelefon mit [WEB.DE](mailto:WEB.DE) Mail gesendet.

Sehr geehrte Damen und Herren,

prinzipiell begrüßen wir es sehr, dass für den alten Ortskern in Worfelden ein B-Plan entwickelt wird. Leider ist in der Vergangenheit eine Bebauung der Grundstücke nach § 34 HBO erfolgt, die am Sinn der Anwendung der Bauordnung zweifeln lässt.

Da diese Art der Bebauung nun als „Referenz“ herangezogen werden kann, ist ein B-Plan aus unserer Sicht absolut erforderlich.

### **Allgemeine Fragen:**

1. Warum ist in dem zu Grunde gelegten Plan nicht die aktuelle Bebauung abgebildet, insbesondere für die Grundstücke Unterdorf 3, 4, 17, Borngasse 9, Oberdorf 13 + 15, An der Ölmühle 7 + 15, ...usw. Die Gebäude sind, bis auf Unterdorf 17 (leider noch Bauruine) errichtet und bezogen.

**!!! Wir halten es für dringend erforderlich, den aktuellen Bestand als Grundlage für den B-Plan den Bürgern zur Verfügung zu stellen.**

Gerade die Verdichtung dieser Grundstücke hat das Dilemma der „Bebauung ohne B-Plan“ für viele Bürger in Worfelden, aber auch in den umliegenden Gemeinden, verdeutlicht, ist im Plan aber nicht ersichtlich.

2. Warum wird trotz der „bekannten Probleme, Aufheizung der innerörtlichen Bereiche, zu hoher Versiegelungsgrad, ...“ im B-Plan auf „Altes“ gesetzt, was nicht zur Lösung dieser Anforderungen beiträgt? Der B-Plan gibt keine Möglichkeiten auf aktuelle Problemstellungen mit der Gebäudeanordnung und -ausbildung einzugehen, z. B.
  - die Möglichkeit der nicht-straßenbündigen Bebauung, dafür eine max. 2-geschossige Bebauung mit Gründach und mind. 1 Baum als Radbegleitung der Verkehrsachse
  - geschlossene Straßenfronten (z.B. durch Überbauung von Grundstückszufahrten) sind nicht explizit ausgeschlossen.

Aus dem aktuellen Stand des B-Plan vom 24.04.2024 ergibt sich

- keine Beschattung und Reduzierung der Aufheizung im innerörtlichen Bereich, da der zulässige Versiegelungsanteil im Straßenverlauf sehr hoch ist,
- kein Gründach möglich sind, da eine Dachneigung von 40° vorgesehen ist (Begrünung nur auf Nebenanlagen),
- keine Beschattung der Verkehrsachsen (straßenbündige Bauweise)
- weiterhin steigende Lärmbelastung (mehr Personen = mehr Fahrzeuge), sowohl durch den innerörtlichen Verkehr und durch die erhebliche Fluglärmbelastung
- keine Schallreduzierung durch „Grün“ im Bereich der Straßen
- .....

## **Folgende Stellungnahmen wollen wir zum bisherigen Stand der B-Planung, Stand 24.04.2024 abgeben**

### **C Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Zu 3. Maß der baulichen Nutzung**

Vorschlag zur Ergänzung: Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Erddeckung zur intensiven

Begrünung mit einer Aufbauhöhe von **100 cm** vorzusehen, außer wenn die baulichen Anlagen durch Garagen, Stellplätze oder Zufahren überdeckt werden.

#### **Zu 4.1 Bauweise**

Der alte Ortskern ist aktuell in einer geschlossenen, straßenbündigen Bauweise vorhanden (es gibt einige Ausnahmen).

Falls diese strikte Regelung weiterverfolgt wird, ergibt sich aus unserer Sicht dringend ein Regelungsbedarf zur „geschlossenen Bauweise“, damit auch weiterhin „Lücken“ in der Straßenfront vorhanden sind, die das historische Erscheinungsbild aufgreifen, zur Reduzierung des Schalls und Verbesserung der Durchlüftung.

Vorschlag zur Ergänzung: Eine komplett geschlossene straßenbündige Bauweise (Überbauung der Grundstückerschließung, Beispiel Unterdorf 3, Unterdorf 19, ...) ist nicht zulässig. Die Zuwegung zu Grundstücken muss in einer Breite von mind. 3,5m, ohne Überbauung, vorhanden sein, sodass Transporte für mobilitätseingeschränkte Personen, Krankenwagen, Feuerwehr, ... diese Erschließung nutzen können.

#### Tiefe der Grenzbebauung

Die Tiefe der Grenzbebauung ist nicht geregelt, sodass 2-geschossige Gebäude mit Dachgeschoss in der kompletten Tiefe des Baufensters auf der Grundstücksgrenze errichtet werden könnten.

→ Dies bedeutet, dass eine Grenzbebauung mit 2 Geschossen ca. 6 m, Dachgeschoss mit Drempe von 1m und eventuell noch ein Keller zu einer Grenzbebauung von bis ca. 8 m Höhe führen können, und dies bei langen, schmalen Grundstücken.

Wenn der § 6 HBO, aufgrund der Regelungen im B-Plan, nicht mehr anwendbar ist, muss es aus unserer Sicht eine Beschränkung der max. Bautiefe und eine Beschränkung der Geschossigkeit für Gebäude auf der Grundstücksgrenze geben.

Es kann nicht sein, dass es zu erheblichen negativen Einflüssen bezüglich der Belichtung (Schattenwurf) und Belüftung kommt. Diese Belange sind im § 6 HBO geregelt, der ein „Nebeneinander“ des Bestands mit Neu- oder Umbauten regelt, was sich auch im B-Plan wiederfinden muss.

Gerade durch die „Handtuch-Grundstücke, schmal und lag“ ist eine Grenzbebauung mit großen, langen und hohen Baukörpern zu befürchten.

#### Vorschlag

Wir schlagen vor, dass in der detaillierteren Ausarbeitung des B-Plans auch diese Belange berücksichtigt werden, z.B. durch Regelungen der Trauf- und Firsthöhen und der Tiefe des Baukörpers auf der Grundstücksgrenze

- maximale Traufhöhe
- maximale Firsthöhe
- maximale Tiefe des Baukörpers, abgestufte Geschossigkeit in der Grundstückstiefe, damit die Bestandsgebäude, Innenhöfe und Gärten auch „Licht und Sonne“ bekommen.

#### Anliegen: Der B-Plan sollte auch die Belange des Bestands schützen

→ Mit § 34 HBO hatte man bisher den Eindruck „Die Neubürger wohnen schön, der Bestandsbürger bekommt einen riesigen Klotz auf die Grundstücksgrenze gesetzt, unabhängig von dem Schattenwurf des Neubaus“. Der gesetzliche Standard zur Belichtung nach § 6 HBO wird ausgehebelt.

#### Frage zu der nachfolgenden Regelung

„Ab einer Grundstückstiefe von 20 m (gemessen senkrecht von der Straßenbegrenzungslinie) ist im rückwärtigen Bereich der Grundstücke die geschlossene Bauweise ausnahmsweise zulässig“.

Wie ist diese Ausnahme zu sehen? Ist eine rückwärtige Bebauung ab einer Tiefe von 20m zulässig (z.B. vorhandene Scheune, die an die Nachbarscheune angrenzt), oder darf auf einem Grundstück mit dieser Tiefe eine geschlossene Bauweise bereits vor der 20m-Marke erfolgen?

Orientiert sich die Ausnahme an der umgebenden Bebauung, oder ist dies ein „Freibrief“ für Grundstücke mit einer Tiefe >20m?

#### **6. Anzahl der Wohneinheiten**

Warum wird die Tabelle nicht weitergeführt für Grundstücke >1800 m<sup>2</sup>, die es im Bereich des B-Plans geben wird?

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wie folgt festgesetzt:

Grundstücksgröße	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
≤ 200 m <sup>2</sup>	1
201 m <sup>2</sup> - 400 m <sup>2</sup>	2
401 m <sup>2</sup> - 600 m <sup>2</sup>	3
601 m <sup>2</sup> - 900 m <sup>2</sup>	4
901 m <sup>2</sup> - 1.100 m <sup>2</sup>	5
1.101 m <sup>2</sup> - 1.300 m <sup>2</sup>	6
1.301 m <sup>2</sup> - 1.400 m <sup>2</sup>	7
1.401 m <sup>2</sup> - 1.600 m <sup>2</sup>	8
> 1.600 m <sup>2</sup>	10

#### Vorschlag:

Grundstücksgröße	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
... wie aufgeführt	
1.401 m <sup>2</sup> - 1600 m <sup>2</sup>	8
>1600 m <sup>2</sup>	10
Ersetzt durch >1601 m <sup>2</sup>	je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche eine zusätzliche Wohneinheit

#### **10. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### Zu 10.1 Gestaltung von Nebenanlagen, Carports und Garagen

Die Stärke der Substratschicht sollte mit mind. 6 cm definiert werden.

## D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Zu 2.2 Dachgauben

Damit die gesetzlichen Anforderungen zur Vermeidung eines Brandüberschlags bei der Grenzbebauung berücksichtigt werden, nachfolgender Vorschlag.

#### Ergänzung

Von Brandwänden und von Wänden, die an Stelle von Brandwänden zulässig sind, müssen Gauben mindestens 1,25 m entfernt sein.

## Plan Gemeinde Büttelborn, Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“, Nr. 2320\_VE, Stand 24.04.2024

### Generelle Fragen zur Anordnung der Baugrenzen

1. An verschiedenen Stellen im Plan verspringen die Baugrenzen, da hier eine Bestandbebauung vorhanden ist. Warum keine klaren Grenzen? Der Bestand ist geschützt, z.B. Oberdorf 10a, Oberdorf 31b, ..., warum keine gerade Linie?
2. Bei den „Eck-Bebauung“ im Bereich der Straßenkreuzungen sind keine Baugrenzen eingetragen, sodass dort keine „geschlossenen Grünflächen“ vorgesehen sind. Können hier noch kleinere Bereiche mit Baugrenzen belegt werden?

### Lage der Baugrenzen

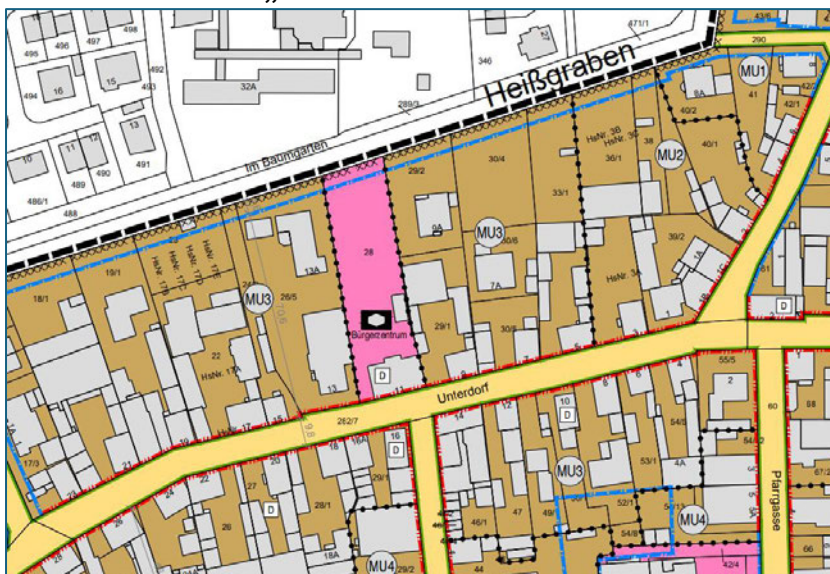
#### 1. Vorschlag zur Baugrenze am Heißgraben

Die Baugrenze sollte sich an der „neuen Bebauung Unterdorf 3“ orientieren, nicht an der Bebauung Unterdorf 17, oder der Bestandsbebauung Unterdorf 13.

Der Weg Im Baumgarten dient vielen Bewohnern als „Weg im Grünen“, sodass dieser Charakter auch in Zukunft erhalten bleiben sollte. Da die Bestandsbebauung hiervon nicht betroffen ist, sehen wir keine Gründe hier auf die Bestandsbebauung im Unterdorf 13 und 17 zu referenzieren.

Bei den angrenzenden Grundstücken an den Heißgraben handelt es sich um sehr große Grundflächen, die zurzeit über große Gärten verfügen, die das Erscheinungsbild entlang des Heißgrabens prägen, was auch in Zukunft erhaltenswert ist.

### Ausschnitt aus dem Plan „Alter Ortskern Worfelden“



Stellungnahme von [REDACTED]

Juni 2024



## 2. Tiefe der Baugrenze auf der Nordseite der Georg-Klink-Straße

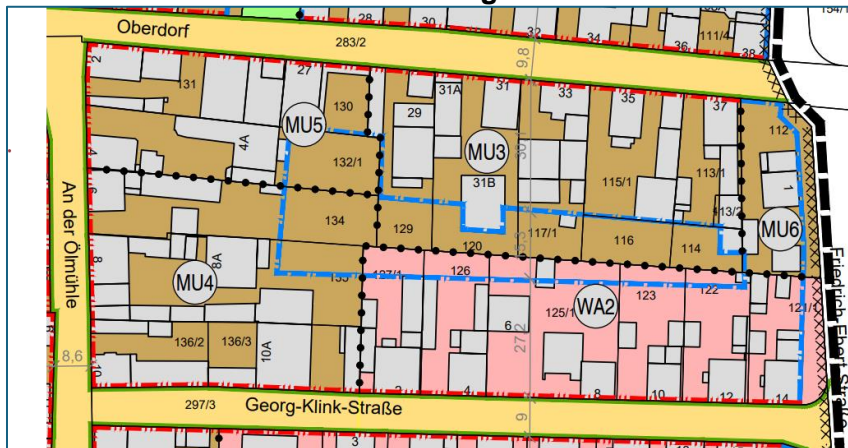
Vorschlag: Verschiebung der Baugrenze in südlicher Richtung, sodass die Gärten vergleichbar den Gärten im Oberdorf und der Südseite der Georg-Klink-Straße sind.

Warum ist die Tiefe der Baugrenze auf der Nordseite der Georg-Klink-Straße nicht vergleichbar der Tiefe für das Oberdorf bzw. der Georg-Klink-Straße Süd/Neustraße gewählt, siehe nachfolgende Planausschnitte.

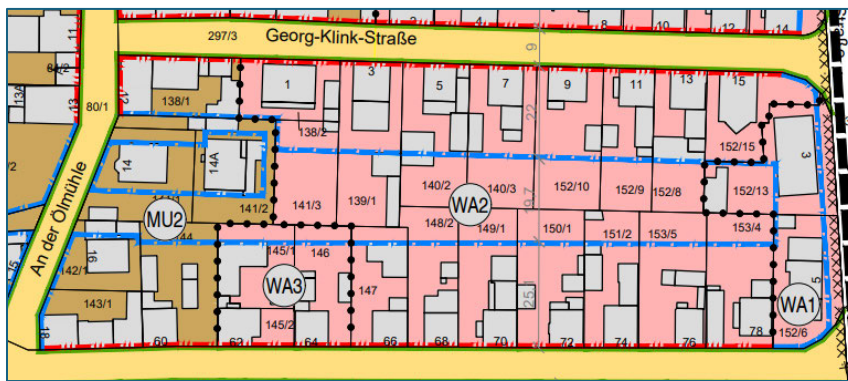
In beiden Bereichen der Planausschnitte befinden sich aktuell überwiegend Gärten, sodass die Erhaltung dieser „Gartenanlagen, kleine grüne Lungen“ auch für diesen Teil der Wohnbebauung zur Anwendung kommen sollte. Auch in den anderen umliegenden Baufeldern sind die Baugrenzen „großzügiger“ gewählt. Da Bestandsgebäude von einer Baugrenze nicht betroffen sind, können diese überplant werden.

Wird hier einem Bauträger „die Tür für seine Planung des Grundstücks Georg-Kling-Straße 4-6 “ geöffnet?

### Planausschnitt: Nordseite der Georg-Klink-Straße



### Beispiel: Südseite der Georg-Klink-Straße



### Prinzipiell:

Stellungnahme von [REDACTED]

Juni 2024



## **Folgende Ergänzungen schlagen wir für das Gebiet MU3 - beim Info-Termin „Grüne Lunge“ genannt - vor:**

Aktuell handelt es sich bei der Grünen Lunge um eine Ackerfläche und die angrenzenden Gärten, die eine große unbebaute Fläche im Dorfzentrum darstellen (einsehbar nur von den direkten Anwohnern). Falls diese Fläche irgendwann erschlossen werden kann, werden Diskussionen bezüglich der Bebaubarkeit und beginnen.

Diese „Grüne Lunge“ ist in B-Plan als urbanes Gebiet überplant (ohne Bebauung). Diese Zuordnung halten wir für nicht korrekt, da die Fläche bisher gänzlich unbebaut ist. Es gibt keine Kriterien dieses Gebiet in diese bauliche Nutzung einzuteilen.

Damit der Charakter der Grünen Lunge auch bei einer späteren, optionalen Bebauung erhalten bleibt, schlagen wir nachfolgende Änderungen/Ergänzungen im B-Plan vor.

### **Änderungen/Ergänzungen**

Der Bereich erhält eine eigene Bezeichnung als „Wohngebiet“, sodass er nicht als „Urbanes Gebiet“ klassifiziert ist.

#### Zu. 1. Art der baulichen Nutzung

Da dieses Gebiet nicht zur Urbanen Bebauung „passt“, sollten hierfür Regelungen im B-Plan für eine optionale Bebauung getroffen werden.

- Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“
- Optionale Baugrenze einfügen, Umrandung als Grünstreifen in einer geeigneten Tiefe vorsehen, sodass die Anpflanzung von Bäumen als Randsaum möglich ist.

#### Zu 3. Maß der baulichen Nutzung

- zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,4
- zulässige GFZ 0,6
- max. 2-geschossiger Bebauung

#### Zu 4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Offene Bauweise

#### Zu D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1 Dachausbildung

- Dachausführung als Gründächer, sowohl der Hauptgebäude und aller baulichen Nebenanlagen.

Uns ist bewusst, dass wir aus verfahrenstechnischen Gründen keine Rückmeldung zu unserer Stellungnahme erhalten werden. Trotzdem sind wir gespannt, wie die Argumentation zu den einzelnen Punkten in den Gemeindegremien erfolgt, die am Verfahrensende für uns einsichtig sein werden.

Mit freundlichen Grüßen

■■■■■■■■■■

## **Ergänzende Stellungnahme zu unserer bereits vorliegenden Stellungnahme vom 21.06.2024, zum bisherigen Stand der B-Planung, Stand 24.04.2024**

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Stellungnahme vom 21.06.2024, sondern ist eine Ergänzung zu dieser Stellungnahme. Die Ergänzungen sind „blau“ gekennzeichnet und „addieren“ sich zu der bereits vorliegenden Stellungnahme.

**Nochmals wollen wir darauf hinweise, dass es dringend erforderlich ist, den aktuellen Gebäudebestand als Grundlage für den B-Plan den Bürgern zur Verfügung zu stellen.**

1. Die fertiggestellten Gebäude Unterdorf 3, 4, Oberdorf 13 + 15, Borngasse 9, An der Ölmühle 7 + 15, ...usw. sind bereits bezogen bzw. im Rohbau vorhanden, sodass diese bereits „eingemessen“ sind und mit modernen CAD-Methoden in den Basisplan übernommen werden können.

Das Gebäude Unterdorf 17 (leider noch Bauruine) ist weder im Rohbau fertiggestellt noch teilbezogen, sollte aber trotzdem (eventuell geänderte Darstellung) in den B-Plan mit aufgenommen werden, da auch hier die Misere der „Bauträger-optimierten Nachverdichtung“ deutlich wird.

### Frage:

Was ist der Status quo in der Borngasse 8?

Nach unserem Verständnis liegt keine aktuelle Baugenehmigung für die Errichtung eines Gebäudes in der Borngasse 8 (aktuell freies Baufeld) vor.

1. Laut § 74 (7) HBO erlischt eine Baugenehmigung, wenn nicht spätestens nach 3 Jahren der Baubeginn angezeigt wird. Eine Verlängerung der Genehmigung ist nur möglich, wenn es bis zur Beantragung der Verlängerung keine grundlegenden Veränderungen für das Baugebiet gibt. Dieser Tatbestand liegt aufgrund der Veränderungssperre und des zukünftigen B-Plans nicht mehr vor.

Bei einer eventuellen Verlängerung muss geprüft werden, dass die Festsetzungen des B-Plan nicht mit der Genehmigung kollidieren.

→ Der Abbruch wurde vorgenommen, seitdem ruhen die Baumaßnahmen.

2. Außerdem erlischt eine Baugenehmigung laut § 74 (7) HBO, wenn die Bauausführung ein Jahr unterbrochen ist.

→ Eine rechtgültige Baugenehmigung für die Borngasse 8 kann somit nicht mehr vorliegen. Es muss ein neues Antragsverfahren durchgeführt werden.

→ Die Veränderungssperre gilt auch für dieses Baugrundstück.

## **C Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Zu 4.1 Bauweise**

Der alte Ortskern ist aktuell in einer geschlossenen, straßenbündigen Bauweise vorhanden (es gibt einige Ausnahmen).

Falls diese strikte Regelung weiterverfolgt wird, ergibt sich aus unserer Sicht dringend ein Regelungsbedarf zur „geschlossenen Bauweise“, damit auch weiterhin „Lücken“ in der Straßenfront vorhanden sind, die das historische Erscheinungsbild aufgreifen, zur Reduzierung des Schalls und Verbesserung der Durchlüftung.

Vorschlag zur Ergänzung: Eine komplett geschlossene straßenbündige Bauweise (Überbauung der Grundstückerschließung, Beispiel Unterdorf 3, Unterdorf 19, ...) ist nicht zulässig.

Die Zuwegung zu Grundstücken muss in einer Breite von mind. 3,5m im Lichten, ohne Überbauung, Vordächer, Balkone und Treppen, vorhanden sein, sodass Transporte für

# **Ergänzende Stellungnahme zu unserer bereits vorliegenden Stellungnahme vom 21.06.2024, zum bisherigen Stand der B-Planung, Stand 24.04.2024**

mobilitätseingeschränkte Personen, Krankenwagen, Feuerwehr, ... diese Erschließung nutzen können.

## Frage zur Grenzbebauung zum Bestand

Wie verhält es sich mit den Bestandsgrrenzbebauungen, die über Öffnungen und Fenster verfügt?

Diese aus heutiger Sicht „nicht bauordnungskonforme Bauweise“ resultiert aus dem Bestand und wurde jahrzehntelang toleriert. Häufig befanden sich auf den Nachbargrundstücken untergeordnete niedrigere Gebäude (Nebengebäude, Garagen, ...) oder die Grundstückszufahrt, sodass oberhalb der Nachbarbebauung Fester eingebaut wurden. Teilweise sind auch Glasbausteine zur Belichtung in Brandwände eingebaut, die zum Zeitpunkt der Errichtung zulässig waren.

→ Der Entwurf des B-Plans geht auf diese Thematik nicht ein.

## Frage

Heißt dies, dass nach der Inkraftsetzung des B-Plans diese Öffnungen und Fester auf den Bestandsgrenzen „in Brandschutzqualität geschlossen“ werden müssen, oder richtet sich die Neubebauung nach dem Bestand?

→ Wird die Legalität der Öffnungen (Bestandsgenehmigungen, Baulasten, ...) geprüft?

Die HBO fordert einen freien Bereich von mind. 5m, um Brandüberschläge auf Nachbargrundstücke zu vermeiden, oder entsprechende Wände mit Brandschutzqualitäten.

**Wichtig: Die Vermeidung eines Brandüberschlags auf die Nachbarbebauung war die Grundlage für die Entstehung der Bauordnungen aller Bundesländer (bereits im 19. Jahrhundert).**

## **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

„Die maximal zulässige Anzahl der straßenständigen (in einer Tiefe von bis zu 5 m entlang straßenseitiger Baulinien und Baugrenzen errichteten) Garagen und/oder Carports beträgt 1 bei Grundstücken mit einer Grundstücksbreite bis zu unter 20 m (gemessen entlang der Straßenbegrenzungslinie). „

### **Frage zur Tiefe von bis zu 5m**

Die Grundstückstiefe kann hier nicht gemeint sein, da moderne Autos eine Länge von ca. 4.3m (Golf) bis über 5m haben. Eine Garage oder ein Carport mit einer Tiefe von max. 5m wäre somit für PKWs nicht ausreichend. Zusätzlich würden beim Öffnen der Heckklappen eine Gefährdung von Fußgänger führt, da die geöffneten Klappen und die Personen am Fahrzeug in den Bürgersteig ragen würde.

Ist mit der „Tiefe“ die max. Breite entlang der straßenständigen Baulinien und Baugrenzen gemeint?

## **D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

„Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Büttelborn über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder in der jeweils aktuellen Fassung.“

Leider ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde aus dem Jahr 1995 und spiegelt somit weder den aktuellen Größenbedarf eines Stellplatzes (5,00x2,30m, basierend etwa Golf II-, Golf III-Standard), noch die Anforderungen bezüglich der E-Mobilität und entsprechende Lade-Infrastruktur dar.

## **Ergänzende Stellungnahme zu unserer bereits vorliegenden Stellungnahme vom 21.06.2024, zum bisherigen Stand der B-Planung, Stand 24.04.2024**

Für Fahrräder und E-Bikes enthält die „Anlage - Richtlinien für den Stellplatzbedarf“ nur eine Zahl, ohne entsprechende Flächenbedarfe zu definieren. Das Thema E-Bikes und entsprechende Ladestruktur wird ebenfalls nicht berücksichtigt.

→ Die Bauvorschrift des Landes Hessen „Fahrradabstellplatzverordnung vom 14. Mai 2020“ beinhaltet zumindest konkrete Anforderungen an die Gestaltung und Zuwegung zu Fahrradabstellplätzen, die leider mit der veralteten Stellplatzsatzung der Gemeinde nicht erfüllt werden.

Auszug aus der Verordnung vom 14. Mai 2020:

Größe der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Die Grundfläche eines Regelfahrradabstellplatzes muss mindestens 2 Meter lang und 0,7 Meter breit sein. Der Seitenabstand zwischen zwei Fahrradständern muss bei
  1. höhengleicher Aufstellung der Vorderräder mindestens 0,8 Meter,
  2. Hoch/Tiefaufstellung oder Schrägaufstellung mindestens 0,5 Meter,
  3. Doppelaufstellung pro Fahrradständer mindestens 1,2 Meterbetragen. Die Breite der Erschließungswege zu den Abstellplätzen für Fahrräder muss mindestens 1,8 Meter, bei Schrägaufstellung mindestens 1,3 Meter betragen. Ihre lichte Höhe muss mindestens 2 Meter, bei Doppelstockanlagen mindestens 2,7 Meter betragen.
- (2) Die Grundfläche eines Sonderfahrradabstellplatzes muss mindestens 2,75 Meter lang und 0,9 Meter breit sein. Der Erschließungsweg nach Abs. 1 Satz 3 muss im Bereich der Sonderfahrradabstellplätze mindestens 2,5 Meter breit sein.

Anlage, ebenfalls Auszug:

1.2 Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen

→ 1 Fahrradstellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mind. 1 Stellplatz pro Wohnung.

### **E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen Niederschlagsentwässerung**

„Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA3 sowie der Urbanen Gebiet MU1 – MU8 und der Flächen für den Gemeinbedarf ist das Niederschlagswasser aller Dachflächen und befestigten Flächen vollständig auf dem Grundstück zu belassen und über geeignete Rückhalte- und Versickerungsanlagen dem Grundwasserleiter zuzuführen.

→ Unbedingt Abstand dieser Rückhalte- und Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze ergänzen, um Wassereinbrüche in der Nachbarbebauung zu verhindern. Gerade bei den WEG-Eigentum ist diese Vorgabe unbedingt erforderlich.

## **Plan Gemeinde Büttelborn, Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“, Nr. 2320\_VE, Stand 24.04.2024**

### **Baulinie – Baugrenze**

Die straßenbündige Bauweise (rote Baulinien) wird teilweise in Bereichen des Bestands (z.B. Kindergarten in der Pfarrgasse, Unterdorf 38, alle Straßenverläufe ab Neustraße, die an die Rheinstraße angrenzen) durch eine Baugrenze ersetzt. Beim Pfarrhaus (Pfarrgasse 15) ist wiederum eine Baulinie vorhanden, obwohl es sich bei diesem Gebäude (wie der Kindergarten) um ein freistehendes, zurückgesetztes Gebäude handelt.

#### Frage zur Baugrenze

Neu errichtete Gebäude im Bereich der Baugrenze müssen zukünftig einen Grenzabstand zur Straße eingehalten. Ist dies in den gekennzeichneten Bereichen so gedacht?

Neu errichtete Gebäude im Bereich der Baulinie müssen zukünftig straßenbündig errichtet werden, z.B. bei der Pfarrgasse 15 und 18. Ist dies so angedacht? Wenn ja, warum ist z.B.

# **Ergänzende Stellungnahme zu unserer bereits vorliegenden Stellungnahme vom 21.06.2024, zum bisherigen Stand der B-Planung, Stand 24.04.2024**

für Unterdorf 38 keine Baulinie eingetragen? Gleiches gilt auch für den hinteren Bereich der Ölmühle.

## **Lage der Baugrenzen**

### **1. Vorschlag zur Baugrenze am Heißgraben**

#### **Die vorhandene „grüne Lunge“ entlang des Heißgraben sollte unbedingt erhalten bleiben.**

Der Weg entlang des Heißgraben dient vielen Bewohnern als „Weg im Grünen“, sodass dieser Charakter auch in Zukunft erhalten bleiben sollte. Der Weg dient als Kindergarten- und Schulweg. Auch die Bürgerhausbesucher, Netto-Markt-Einkäufer, Seniorenheimbewohner und -besucher nutzen diesen Weg intensiv.

Die Baugrenze sollte parallel zum Heißgraben für angrenzenden Grundstücke „gleich“ sein, keine Versprünge oder Aussparungen.

Bei den angrenzenden Grundstücken an den Heißgraben handelt es sich um große Grundflächen, die zurzeit über große Gärten verfügen, die das Erscheinungsbild entlang des Heißgrabens prägen, was auch in Zukunft erhaltenswert ist.

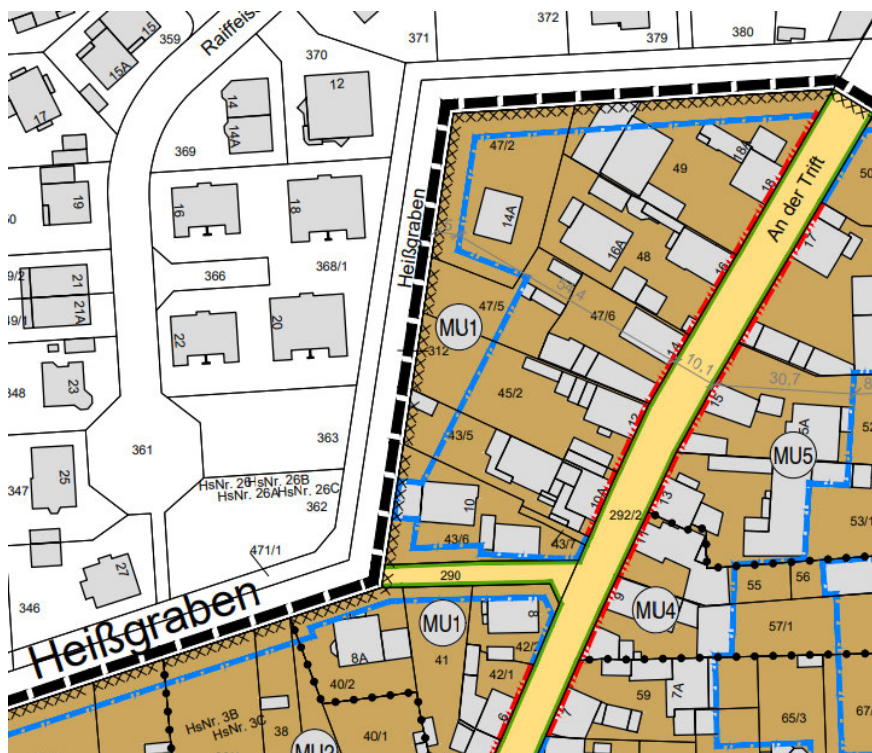
Da die Bestandsbebauung hiervon nicht betroffen ist, sehen wir keine Gründe hier auf die Bestandsbebauung im Unterdorf 13 und 17 zu Rücksicht zu nehmen und die Bestandsbebauung An der Trift 14 auszusparen.

Die Baugrenze sollte sich für das Unterdorf an der „neuen Bebauung Unterdorf 3“ und der Bebauung Unterdorf 9 orientieren, nicht an der Bebauung Unterdorf 17, oder der Bestandsbebauung Unterdorf 13.

Für die Baugrenze an der Trift sollte eine vergleichbare Tiefe (Abstand zum Heißgraben) gewählt werden.

Insbesondere durch die klimatische Veränderung ist zukünftig mit vermehren Starkregenereignissen zu rechnen, sodass ein „größerer Abstand der Baugrenzen zum Heißgraben“ auch hier sehr positiv zu bewerten ist.

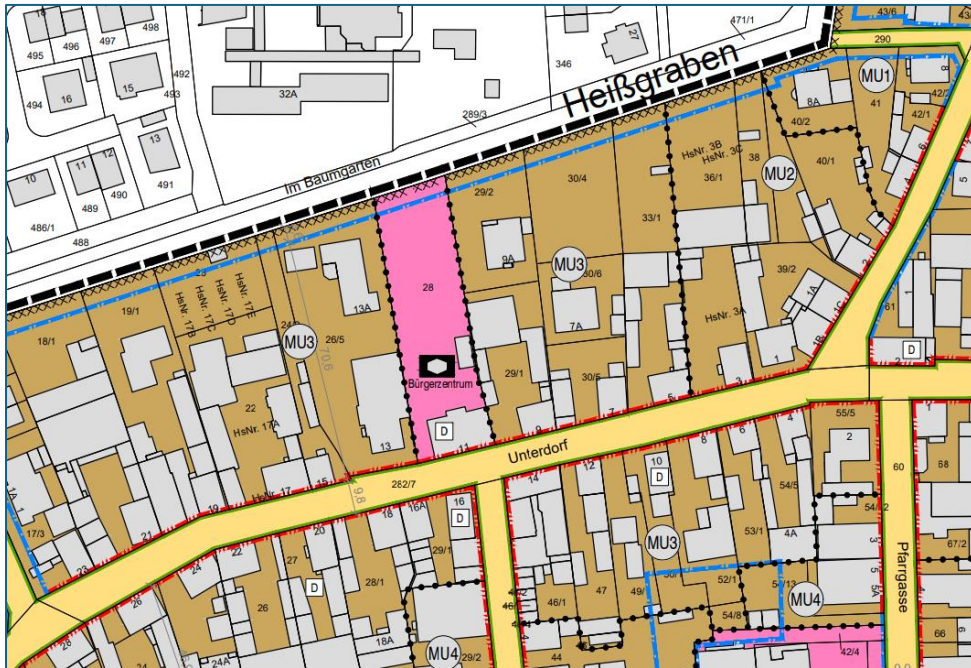
### **Situation an der Trift, aktueller Planungsstand**





**Ergänzende Stellungnahme zu unserer bereits vorliegenden  
Stellungnahme vom 21.06.2024,  
zum bisherigen Stand der B-Planung, Stand 24.04.2024**

**Situation Unterdorf, aktueller Planungsstand**



Frage: 15. Sonstige Planzeichen

„15.11 Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind:  
Hier: Vernässungsgefährdetes Gebiet“

Diese Kennzeichnung bezieht sich auf die Situation am Heißgraben, da hier durch Starkregenereignisse eine erhöhte Gefährdung bestehen kann. Warum ist der gesamte B-Plan-Bereich mit diesem Symbol belegt?

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Grundstückseigentümerin im räumlichen Geltungsbereich (siehe oben) des beabsichtigten Bebauungsplans.

Wie bereits im Rahmen der Eigentümergespräche am 5. Februar 2024 persönlich eingebracht, möchte ich hiermit nochmals Folgendes bekräftigen und im künftigen Bebauungsplan verankert wissen:

- Gerade im Straßenzug Unterdorf ist überwiegend Grenzbebauung vorzufinden. Auch mein Grundstück ist von beiden Seiten benachbart durch unmittelbare Grenzbebauung. Dies möchte ich im Rahmen des Bestandsschutzes auch zukünftig gewährt wissen, sofern die jeweiligen aktuellen bzw. potenziellen Eigentümer der unmittelbaren Nachbargrundstücke [REDACTED] anstreben, An- und Umbauten der Bestandsgebäude sowie Ersatzneubauten zu errichten. Den Status Quo (Grenzbebauung ohne Fenster zum Nachbarn) beizubehalten bietet für beide Seiten elementare Vorteile: Mir wird weiterhin, wie schon Generationen meiner Familie vor mir, die Privatsphäre gewährt und die Nachbarn erhalten eine größtmögliche Flächennutzung auf ihren Grundstücken, da keine Abstandsfläche einzuhalten ist.
- Keine Bebauung im Bereich der sog. "grünen Lunge" zulassen! Mein Flurstück [REDACTED], jedoch auch der Hofbereich des Flurstücks [REDACTED] ist geprägt von Grünfläche (z.B. eine Vielzahl groß gewachsener Bäume, Hecken sowie Anpflanzungen von Blumen, Stauden etc.). Sicher nicht zuletzt dadurch werden die Habitate der verschiedensten Vogelarten (sogar Turmfalken halten sich hier auf) als auch der Fledermäuse auf meinem Grundstück erhalten und bieten zugleich beste Bedingungen für Insekten. Daneben wird auch der Anbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf bereits über Generationen hinweg praktiziert, was sich ebenfalls positiv auf die vielfältig hier anzutreffende Fauna auswirkt. Für die benachbarten Flurstücke, insbesondere das große Flurstück [REDACTED] trifft ähnliches zu. Worfelden hat nicht wirklich nennenswert viele (öffentliche) Grünflächen zu bieten, weshalb der Erhalt der "grünen Lunge" einer noch größeren Bedeutung beigemessen werden muss (Stichwort Kalt- und Frischluftinsel bei zunehmender Wärmebelastung, Verringerung des Niederschlagsabflusses sowie Entgegenwirkung zu starker baulicher Verdichtung).
- Die Festsetzungen für Baum- und Heckenbepflanzung haben auch für die von der Gemeinde Büttelborn durchgeführte Bürgersteigbegrünung zu gelten, nicht nur für die Grundstückseigentümer. Ich beziehe mich insbesondere auf die am 6. Mai 2024 vorgenommene Ersatzbepflanzung einer Robinie durch eine Glanzmispel zwischen Unterdorf 28 und 26. Diese Hecke entspricht zweifelsfrei eher nicht den gewünschten und verfolgten Zielen, vor allem: Nachpflanzung klimaangepasster Baumarten unter

Berücksichtigung der Grünordnungsplanung, konkret die Artenliste 2, welche explizit klimaresiliente insektenfreundliche Arten mit Eignung als Straßenbaum nach GALK-Straßenbaumliste aufführt.

Ich gehe von einer positiven Berücksichtigung meiner o.g. Eingaben beim künftigen Bebauungsplan aus und freue mich auf die diesbezüglich lautende schriftliche Stellungnahme Ihrerseits an mich.

Vielen Dank und beste Grüße





Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Stellung zum Vorentwurf vom 24.04.2024 für den Bebauungsplan des „Alten Ortskerns Worfelden“. Als Eigentümer eines Grundstücks im alten Ortskern wird der neue Bebauungsplan für uns Relevanz haben. Unser Grundstück ist seit Beginn an in Familienbesitz, was unsere Generation gerne auch so weiterführen möchte. Maßgeblich sind hierfür die Vorgaben des Bebauungsplans und die möglichen finanziellen Folgen.

Folgende Anmerkungen und Fragen möchten wir dazu äußern:

1.)

Bei der Sichtung des Plans ist uns aufgefallen, dass der Bebauungsplan nicht aktuell ist. z.B.: An der Ölmühle 7 und 15, Neubauten im Unterdorf, angrenzende Grundstücke, Bushaltestelle altes Rathaus, Medizinisches Versorgungszentrum wurde nicht berücksichtigt. Daraus ergeben sich weitere Fragestellungen wie z.B. die Parksituation in der Pfarrgasse. Das Haus der kleinen Welten weißt zum Beispiel keine eigenen Stellplätze vor.

2.)

In Punkt 10.1. werden Vorgaben zur Begrünung von Parkmöglichkeiten gemacht. Neben der Vorgabe der Anzahl der Stellplätze werden hier zusätzliche Vorgaben gemacht. Wir sehen hier die Gefahr, dass es durch diese Auflagen dazu kommt, dass die Stellflächen pro Forma gebaut werden, aber faktisch nicht als Parkmöglichkeit genutzt werden. Nehmen wir als Beispiel das Grundstück An der Ölmühle 15 und das Unterdorf 4, neben der Sparkasse. Die Garagen sind so eng gebaut, dass sie als Abstellmöglichkeit genutzt werden, hier aber keine Autos stehen. Dies führt zu einer Verdichtung der Parksituation auf den Straßen. Zudem werden dem Eigentümer Mehrkosten auferlegt.

3.)

Grundsätzlich begrüßen wir die Vorgabe von Stellflächen. Jedoch stellen wir uns die Frage der Umsetzbarkeit, wie in alten Hofreiten, welche zum Großteil versiegelt sind, eine Begrünung insbesondere mit Bäumen aussehen soll.

4.)

Es wird auf ein Solarförderprogramm der Gemeinde Büttelborn verwiesen. Dieses ist jedoch haushaltsabhängig und kann daher nicht garantiert werden.

5.)

Der Bebauungsplan ist gut für den Erhalt des charakteristischen Ortsbildes. Er greift jedoch nicht die bereits bestehenden Probleme einer erforderlichen Infrastruktur wie z.B. ausreichend Betreuungsplätze und die kinderärztliche Versorgung auf.

6.)

Der Bebauungsplan sollte berücksichtigen, dass Grundstücke im Familienbesitz bleiben können. Das heißt die Finanzierbarkeit der Auflagen für die nachfolgenden Generationen sollte erfüllbar sein. Andernfalls muss man davon ausgehen, dass häufig die einzige Option, der Verkauf an Großinvestoren ist.

7.)

Zuletzt möchten wir die Frage stellen, wer die Auflagen kontrolliert.

Grundsätzliches begrüßen wir den Bebauungsplan und wünschen uns, dass das charakteristische Ortsbild Worfeldens bestehen bleibt. Wir hätten uns gewünscht, dass es nicht so viele Negativbeispiele gegeben hätte, um den Bebauungsplan auf den Weg zu bringen.

Es gibt bestimmt viele Eigentümer, die der gleichen Ansicht sind. Es wäre schön gewesen, wenn der Termin zur Bekanntgabe des Bebauungsplans mehr beworben worden wäre. Sicherlich hätte es dann auch mehr Zuspruch an der Infoveranstaltung gegeben. Dass die Gemeinde die Werbetrommel rühren kann, hat man am Beispiel der Erweiterung am Sportplatz Büttelborn gesehen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A solid black rectangular box used to redact a signature.

15. Juli 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bitten wir den verspäteten Eingang unserer Stellungnahme zu entschuldigen. Wir melden uns aus dem Urlaub, da uns der neue Bebauungsplan sehr wichtig ist und wir es sehr begrüßen, dass Stellungnahmen dazu möglich und erwünscht sind.

Allerdings verstehen wir nicht, warum als Grundlage des neuen Bebauungsplans bei der Bürgerversammlung am 6. Juni 2024 ein veralteter Plan zugrunde gelegt wurde. Wir halten es für dringend erforderlich, den Bürgern einen aktuellen Plan an die Hand zu geben, insbesondere was die Liegenschaften im Unterdorf, An der Ölmühle und Borngasse betrifft, die samt und sonders noch in der alten Fassung vorliegen.

In Ihrer Veröffentlichung vom 22. Mai 2024 schreiben Sie zu den Zielen und Zwecken der Planung, dass Ihnen unter anderem die planungsrechtliche Sicherung der charakteristischen Ortskernstruktur wichtig sei. Aus unserer Sicht ist diese Struktur durch die im Plan nicht ersichtlichen und – bis auf die Bauruine Unterdorf 17 - bereits errichteten Gebäude vor allen Dingen im Unterdorf ohnehin bereits zerstört.

Auch die derzeit vorhandene geschlossene, straßenbündige Bauweise sollte aus unserer Sicht nicht strikt weiterverfolgt werden, damit Lücken in der Straßenfront eine bessere Durchlüftung begünstigen.

Insgesamt erachten wir es als wesentlich vorrangiger, durch die Art der Bebauung die Aufheizung des ohnehin bereits dicht bebauten und versiegelten innerörtlichen Bereichs – nicht nur im Bereich des neuen Bebauungsplans - zu reduzieren.

Dies könnte beispielsweise geschehen, indem man Stellplatzflächen entsiegelt oder auch die versiegelte Fläche vor dem Bürgerhaus durch Grünflächen auflockert.

Wohnraumschaffung wäre auch gut möglich, indem man Einkaufsmärkte wie in Worfelden den Netto-Markt nicht eingeschossig bebaut, sondern noch mindestens eine Ebene für Wohnraum nutzen würde.

Eine weitere Möglichkeit zur Reduzierung der Aufheizung wäre die Ermöglichung von Gründächern, indem man die Dachneigung ändert.

Wir begrüßen die Etablierung so genannter „grünerLungen“ Auch die größtmögliche Beschattung der Verkehrsachsen durch Bäume würde einiges bringen. Dies würde auch gleichzeitig eine Schallreduzierung begünstigen.

Dies sind alles Punkte, die unseres Erachtens die derzeitige Bebauung und auch der neue Bebauungsplan nicht genug berücksichtigen und die gerade im Zuge der klimatischen Veränderungen dringend erforderlich wären.

Mit freundlichen Grüßen



## **Persönliche Stellungnahme und Fragen zum Vorentwurf Bebauungsplan „Alter Ortskern Worfelden“ (24.4.24)**

obwohl der o.g. Entwurf sehr umfänglich ist, bleiben für uns persönlich wichtige Fragen, die in dem Plan nicht erwähnt werden:

Wir haben ein altes Haus im so genannten „alten Ortskern“ (Baujahr 1870; Aufstockung 1970). Es wird in naher Zukunft entweder der Abriss erfolgen und ein Neubau entstehen, oder das Objekt muss saniert werden. Deshalb trifft uns der Bebauungsplan auf jeden Fall, d. h. uns als Eigentümer werden umfängliche Einschränkungen und Auflagen zugemutet. Durch diese Auflagen entsteht ein echter Kaufkraftverlust, d. h. eine Immobilienabwertung und ein finanzieller Mehraufwand.

Das betroffene Grundstück hat 347m<sup>2</sup> Frei- und Gebäudefläche, wenn wir den Entwurf richtig verstehen, darf darauf ein Haus mit 2 Wohneinheiten gebaut werden. Das Objekt steht in der [REDACTED] und zählt somit zu MU3. Deshalb ist eine einseitige Grenzbebauung (Osten) möglich. Allerdings steht im Plan keinerlei Hinweis, ob und wie viele Fenster dann genehmigt werden!?!  
Im Moment sind in vielen Häusern in der Neustraße sehr viele Glasbausteine verbaut. Wenn ein altes Haus energetisch saniert wird, ist dann der Einbau von Fenstern an gleicher Stelle erlaubt?

Wenn man ein älteres Haus komplett rundherum dämmt, in der Regel 15 – 25cm dick, dann ist dabei entweder das Nachbargrundstück betroffen oder die Straße. Auch dazu gibt es in dem vorliegenden Entwurf keinerlei Hinweise.

Wenn man ein älteres Haus komplett rundherum dämmt, in der Regel 15 – 25cm dick, dann ist dabei entweder das Nachbargrundstück betroffen oder die Straße. Auch dazu gibt es in dem vorliegenden Entwurf keinerlei Hinweise.

Wäre es nach dem vorliegenden Entwurf möglich das neue Haus [REDACTED] zurückzusetzen und 2 (-3) Stellplätze direkt an der Straße zu bauen (Wie bei der Schreinerei Neumann Neustr. 17)? Baulinie

Es gibt im Plan keinerlei Hinweise auf Begrenzung von eventuellen Erdbohrungen bezüglich Erdwärme.

Die Ausführungen zum Schutz von Fauna und Flora sind sehr detailliert und umfänglich dargestellt.

Die oben genannten Ergänzungen kommen dann hoffentlich noch in dem finalen Entwurf dazu.

Was kostet eigentlich die Erstellung dieses Bebauungsplanes?



# Spalt und Dr. Kühl

RAe Spalt und Dr. Kühl Mittelstr. 2 64521 Groß-Gerau

An die  
Gemeindeverwaltung Büttelborn  
-Der Bürgermeister-  
Mainzer Str. 13  
64572 Büttelborn

Rechtsanwaelte@Kanzlei-Spalt.de  
www.Kanzlei-Spalt.de

Ihr Zeichen: 621.414.0008-621.414/Sw

⇒ PR.-Nr.: 156/24 MK06 mk

Bei Zuschriften bitte stets angeben

Groß-Gerau, den 04.06.2024  
D9/1318-24

in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich an, dass mich die [REDACTED]  
[REDACTED] mit der Wahrnehmung ihrer Interessen betraut haben. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Gegenstand der Beauftragung ist das Thema „Grüne Lunge Worfelden“.

Wie Ihnen bekannt ist, sind meine Mandanten Eigentümer der Grundstücke [REDACTED]  
[REDACTED]. Das Grundstück [REDACTED] ist neben dem Grundstück [REDACTED], welches Frau [REDACTED] gehört, das einzige innenliegende Grundstück, das noch unbebaut ist.

Meine Mandanten wurden am Freitag vor der Besprechung des Vorhabens „Bebauungsplan Alter Ortskern Worfelden“ darüber in Kenntnis gesetzt, dass es einen derartigen Vorschlag der GLB-Fraktion über eine mögliche Gestaltung als „grüne Lunge Worfelden“ diskutiert werden sollte.

1. Meine Mandanten hatten im Vorfeld keine Gelegenheit gehabt, sich hierzu zu äußern. Dies war auch beim Besuch der öffentlichen Sitzung nicht möglich gewesen.
2. Meine Mandanten sehen sich aufgrund des Vorstoßes direkt diskriminiert. Immerhin haben ausweislich des Schwarzplanes nicht weniger als 9 Nachbarn die Möglichkeit ergriffen, den maßgeblichen Bereich zu bebauen.

3. Zudem müsste man sich bei der Festlegung in einem Bebauungsplan an die bestehenden Gegebenheiten halten, Vorliegend wäre die Existenz einer bereits bestehenden Bebauungsgrenze innerhalb des Bebauungsplanes.
4. Als „Grüne Lunge“ werden umgangssprachlich innerstädtische, zusammenhängende Grünflächen und Parks bezeichnet, die einen besonderen Erholungswert für die Stadtbewohner haben. Die Verwendung des Wortes Lunge könnte das Atmungsorgan der Stadt symbolisieren. Die beiden, hier betroffenen Grundstücke sind jedoch für die wenigsten Einwohner visuell wahrnehmbar, geschweige denn stehen Sie zum Betreten als Naherholungsbereich offen.

Meine Mandanten sind gerne bereit, ihr Grundstück zum Wert von Bauerwartungsland und die beiden an das Unterdorf angrenzenden Grundstücke zum tatsächlichen Wert an die Gemeinde zu verkaufen, um ein derartiges Vorhaben – oder wenigstens die Erschließung des hinten liegenden Bereichs - zu realisieren. Wenn dies gewünscht ist, stehe ich Ihnen gerne als Ansprechpartner zur Verfügung. Solange sich die beiden betroffenen Grundstücke jedoch in privater Hand befinden, wird dem Vorhaben aber entschieden entgegen getreten.

Einer Verlesung dieses Briefes in der Gemeindevertretung wird ausdrücklich zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

