

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e. V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e. V.

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

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e. V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e. V.

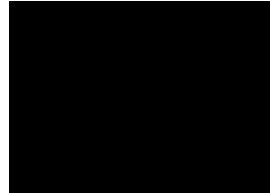
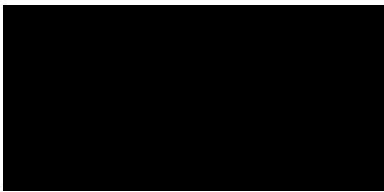
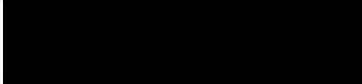
SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e. V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e. V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e. V.

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

**Planungsbüro Fischer PartG mbH**



Reichelsheim, den 14.10.2025

**Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Südlich Welschbachweg“, Gemeinde Echzell,  
Ortsteil Bingenheim**

Sehr geehrte



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

Insgesamt finde ich die Entwurfsplanung des Baugebiets mit ihren klaren Festsetzungen hinsichtlich  
Dachbegrünung, Zisternen und PV-Anlagen, den geplanten Baum- und Strauchpflanzungen gut. Aber  
es gibt trotzdem einige Kritik, die ich hiermit zu Bedenken gebe.

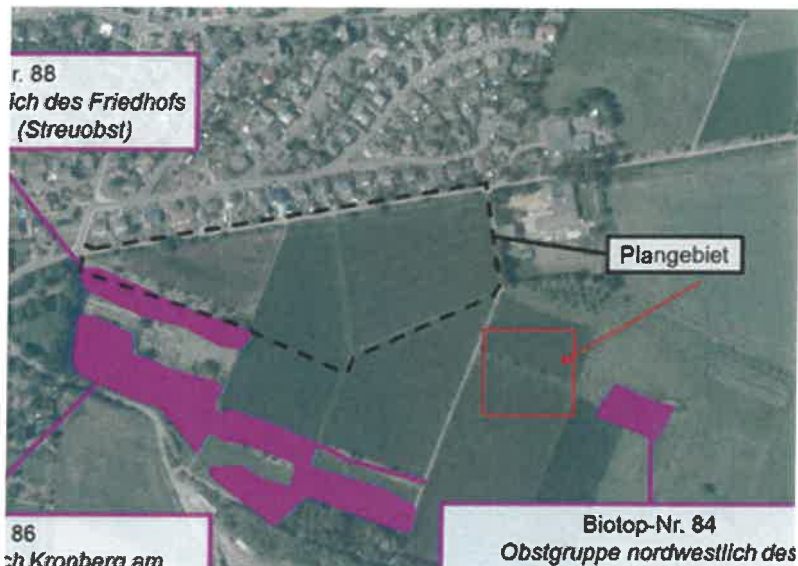
Artenschutz und Biotopschutz

Die Untersuchungen der Artengruppen sind meines Erachtens ausreichend erfolgt und die Ergebnisse  
nachvollziehbar. Die Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere für den Verlust der Streuobstwiese zu  
deren Komplex auch eine Wiese gehört und nicht nur Obstbäume, reichen jedoch nicht aus. Auch die  
Maßnahme einer Bachrenaturierung erscheint mir nicht erfolgsversprechend, da der Bach selten eine  
geringe Menge an Wasser führt. Dazu nun genauer:

Ausgleich Streuobstwiese:

Die Fläche für die Minderungsmaßnahme Streuobstwiese ist zu winzig: Drei Obstbäume sollen eine  
Streuobstwiese von 15 Bäumen ersetzen. Der Verlust des nach §30 BNatSchG/§ 25 HeNatG  
geschützten Streuobstbestand wird auch durch das Anpflanzen von Obstbäumen auf den ansonsten  
voraussichtlich intensiv genutzten Grundstücksflächen nicht ausgeglichen. Erfahrungsgemäß werden

die Gärten mit Rasen eingesät, dort stehen in mehr oder wenig kurzer Zeit Trampoline, kleine Gartenhütten oder Schwimmbecken. Kontrolliert nach 50 Jahren, wenn die neu gepflanzten Obstbäume ihre Habitatqualität für Stare oder Fledermäuse entfalten könnten, noch jemand die Festlegungen aus dem B-Plan, zumal bisher keine Konsequenzen aus Versäumnissen von Verpflichtungen festgelegt wurden? Erfahrungsgemäß kann man das bezweifeln. Es ist langfristig keinesfalls eine streuobstwiesenähnliche Situation zu erwarten. In dieser engen Siedlungssituation wirken auch die Staren-Nistkästen nichts. Die geplante CEF-Maßnahme reicht nicht aus. Es muss eine weitere Ausgleichsfläche ausgewiesen bzw. entwickelt werden, die den Verlust tatsächlich vollumfänglich kompensiert. Vorschlag für die Flächenwahl (welche allerdings vergrößert werden sollte), siehe roter Pfeil / Quadrat in der folgenden Abbildung, die ich aus dem Bericht kopiert habe.



#### Ausgleichs/Minimierungsmaßnahme Bachrenaturierung

Im Umweltbericht wird mal von einem Entwässerungsgraben, mal vom Welschbach gesprochen. Tatsache ist, dass der Graben naturfern ist, da sehr gerade, aber entlang des Grabens auf der Feldseite bereits heimische Gehölze wachsen, die ja auch sehr wahrscheinlich von den Fledermäusen als Leitstruktur genutzt werden. Aus der Planung geht nicht hervor, wie genau die naturnahe Gestaltung des Welschbaches erfolgen soll. Die Maße des Uferbereiches sind im Plan genauso breit dargestellt, wie in den Bereich, wo keine „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen ist. Der „Welschbachgraben“, so bezeichne ich ihn nun, wird schon jetzt nicht intensiv gepflegt. Aus dem Umweltbericht geht nicht hervor, wie sich eine Verbesserung der IST-Situation für die Natur einstellen soll.

Mein Vorschlag wäre, ein oder zwei deutliche Aufweitungen des Welschbachgrabens in den Bereich des Baugebietes hinein, mit teilweiser deutlicher Vertiefung in der sich bei größerem Niederschlag Wasser sammelt und sich eine tümpelähnliche Situation ergibt, die eine Reproduktion von Molchen, Fröschen, Kröten, Libellen zulassen könnte. Man könnte die Maßnahme mit einem Regenwasserrückhaltebecken vergleichen, welches sich ohne künstliche Verrohrungen füllt.

#### Schutzgut Boden

Es fehlen im Umweltbericht Aussagen zum Ausgleich der Versiegelung der Bodenflächen. Andersherum wird im Bericht darauf aufmerksam gemacht, dass eine Entsiegelung als Ausgleich erfolgen soll. Der Planung kann aufgrund dessen nicht vollumfänglich zugestimmt werden. Wir bitten um Darlegung der Flächen, die entsiegelt werden oder welche anderen Ausgleichsmaßnahmen geplant sind.

Bedenken Sie, liebe Planende und Gemeindevertretende, bitte: Der Planet Erde ist begrenzt. Man muss wirklich dazu übergehen, Neuversiegelungen tatsächlich mit Entsiegelungen auszugleichen, damit er anderswo seine vielseitigen Funktionen, u. a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Tiere und Pflanzen, erfüllen kann.

#### Regenwasserrückhaltung

In den Planunterlagen ist auf Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports eine Dachbegrünung zur natürlichen Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Zudem sind Zisternen geplant, was ich beides begrüße. Zusätzlich könnte man – im Sinne einer Schwammstadt – unter den Straßen- und Gehwegkörpern ebenfalls Zisternen einlassen, um mit dem Wasser z. B. die Bewässerung von Bäumen / Hecken auf gemeindeeigenen Flächen (z. B. Friedhof) zur realisieren.

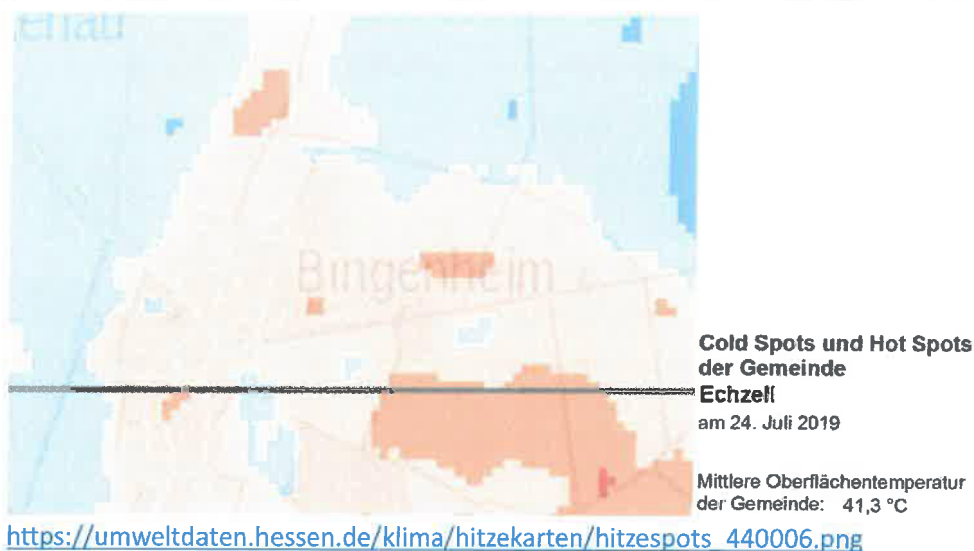
#### Luft/Kaltluft

Der Regionale FNP Süd 2010 weist die Fläche oberhalb des Baugebiets als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion aus (lila Streifen). Dort entsteht Kaltluft, die nachts den Hang vom Kronberg hinunter in den Ort fließt.



Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion Regionaler FNP Süd 2010 (RPS Plt1.gws und [https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-11/03\\_rps2010\\_legende.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-11/03_rps2010_legende.pdf))

Auch wenn der Kronberg im Hitzeviewer des HLNUG als Gebiet dargestellt wird, welches sich mehr erhitzt, ist die nächtliche Abkühlung mit Entwicklung der Kaltluft und deren Abfluss in den Ort Realität. Die Angaben des Hitzeviewers geben gemessene Temperaturen eines Tages wieder und hier gibt es inmitten der angezeigten Hotspot-Fläche sogar einen Cold-Spot.



Die geplanten Bebauungen / Ausrichtung der Gebäude wirken wie ein Riegel gegen diesen Abfluss der Kaltluft (auch durch Starkregen erodierender Boden würde gegen diesen Häuserriegel prallen, vgl. dazu auch Abb 4. „Fließpfade“ im Umweltbericht). Besser wäre eine Anordnung der Gebäude und Straßen, die den Abfluss der Kaltluft nicht behindert. Ein Beispiel wäre gegenüber das Baugebiet Löwenbusch.

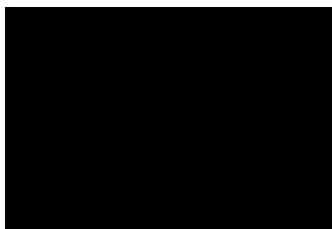
Pflanz-/Artenlisten:

Sträucher: Forsythie bitte streichen

Bäume: evtl. ergänzen mit Elsbeere, Esskastanie, Walnuss; evtl. bei Prunus div. „Mirabelle, Reneclode“ ergänzen.

HeNatG, § 37, Abs.3 Ausführung der Bauten / Große Glasflächen:

Es wird auf genannten Paragraphen hingewiesen und eine Hintertür für Ausnahmen geöffnet. In einem reinen Wohngebiet muss es keine Ausnahmen dafür geben. Der Passus sollte entsprechend gestrichen werden, so dass klar ist, dass größere Glasflächen, als per Gesetz zugelassene, ausnahmslos zu vermeiden sind.



Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises, Friedberg

Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises; Herr J. Tiefenbach

Vertreter der o. a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis



HessenForst Forstamt Nidda • Auf der Platte 34 • 63667 Nidda

Planungsbüro Fischer  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 | 35435 Wettenberg-  
Krofdorf  
Per E-Mail an:

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Datum

12.09.2025

### **Bauleitplanung der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim;**

Bebauungsplan „Südlich Welschbachweg“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planung ergeben sich seitens der Unteren Forstbehörde beim Hess. Forstamt Nidda, keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken.

Wald i.S.d.G. ist nicht unmittelbar betroffen.

Die beabsichtigte Vorprüfung bezüglich der Betroffenheit der Natura-2000-Gebiete FFH-Gebiet Nr. 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“ und dem Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“ begrüße ich.

Bitte beziehen Sie das FFH-Gebiet Nr. 5619-305 „Buchenwälder östlich Echzell“ in die Vorprüfung mit ein.

Begründung: Bis unmittelbar an den Waldrand sind Flächen mit dem LRT 9130 ausgewiesen. Ferner gibt es Kartierungen direkt am östlich vom Planungsgebiet gelegenen Waldrand von Rotmilan, Waldkauz, Tannenmeise, Zaunkönig, Baumfalke, Eichelhäher, Goldammer, Kohlmeise, Mittelspecht, Schwanzmeise, Amsel, Heckenbraunelle, Kleiber, Kleinspecht, Sperber, Wiedehopf, Grauspecht, Misteldrossel, Buntspecht, Gimpel, Kernbeißer, Ortolan, Star, Sumpfmeise, Buchfink, Trauerschnäpper, Weidenmeise, Blaumeise, Fitis, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Ringeltaube, Singdrossel und Zilpzalp.

Abschließend möchte ich noch darauf aufmerksam machen, dass der Welschbachweg, welcher in östlicher Richtung in den Wald führt, als Holzabfuhrweg erhalten bleiben muss.

#### **HessenForst**

Landesbetrieb nach § 26  
Landeshaushaltsordnung  
Gerichtsstand Kassel  
USt-Id-Nr. DE220549401

#### **Hausanschrift**

Forstamt Nidda  
Auf der Platte 34  
63667 Nidda

#### **Kontakt**

Telefon: 06043/9657-0  
Telefax: 06043/9657-27  
ForstamtNidda@forst.hessen.de  
[www.hessen-forst.de](http://www.hessen-forst.de)

#### **Bankverbindung**

HCC HForst  
Helaba  
IBAN: DE77500500000001002369  
BIC: HELADEFXXX

Leitung  
Marian Krüger



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gutenbergstraße 2-4, 63556 Gelnhausen



Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum

01. Oktober 2025

ausschließlich per Mail an:  
[beteiligung@fischer-plan.de](mailto:beteiligung@fischer-plan.de)

## **Bauleitplanung der Gemeinde Echzell**

### **Bebauungsplan „Südlich Welschbachweg“, im Ortsteil Bingenheim**

**frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB**

**Schreiben des Planungsbüros Fischer PartG mbB vom 10.09.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur Bauleitplanung der Gemeinde Echzell keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

hiermit nehmen wir zur vorliegenden Bauleitplanung aus straßenrechtlicher Sicht die Landesstraße 3188 betreffend wie folgt Stellung:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bestehenden Gemeindestraßenanschluss der Kronstraße an die Landesstraße 3188 innerhalb der Ortsdurchfahrt Bingenheim. Konkrete Aussagen zu den bereits bestehenden Verkehren in Art und Menge wurden im Bebauungsplan nicht vorgenommen, so dass die verbalen Einschätzungen des Planaufstellers zur Verkehrserschließung nicht prüfbar sind.

Daher ist die gesicherte Verkehrserschließung qualifiziert nachzuweisen. Hierfür sind für die bestehenden Knotenpunkte Kronstraße/Landesstraße 3188 unter Beachtung der bereits bestehenden Verkehre auf der Landesstraße 3188, der infolge der Gebietsausweisung entstehenden Verkehre, den Verkehren aus den ausgewiesenen Bauleitplanungen „Steinbruch“ und „Blofelder Weg“, den Aussagen aus dem Genehmigungsverfahren - Sonderbetriebsplan Infrastruktur Basaltlavatagebau Bingenheim - und der allgemeinen Verkehrsentwicklung (für die kommenden 10 bis 15 Jahre) jeweils ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen.

Dieser ist dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen.

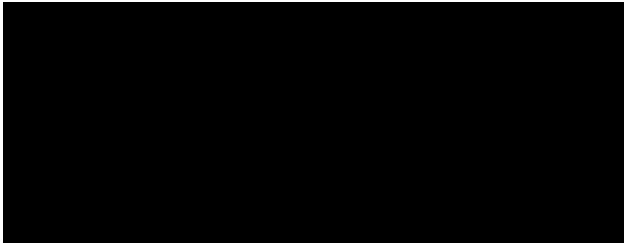
Werden daraus resultierend Ausbauten der Landesstraße 3188 erforderlich sind Hessen Mobil

Straßen- und Verkehrsmanagement als Straßenbaulastträger der Landesstraße 3188 straßenbautechnische Entwurfsunterlagen gemäß RAL 2012 und RE 2012-konform zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Diese bilden die Grundlage für die zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Gemeinde Echzell und Hessen Mobil abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung.

Sämtliche Kosten aller erschließungsbedingt erforderlichen Umbauten (Planung, Bau, Unterhaltung, Erhaltung etc. sowie auch eine ggf. erforderliche Lichtsignalisierung gehen zu Lasten der Gemeinde Echzell.

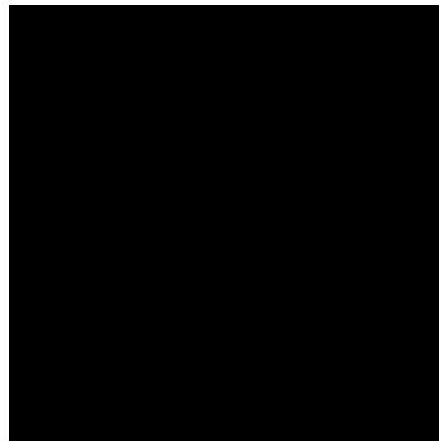
Die erforderlichen Ausbauarbeiten an der Landesstraße 3188 müssen vor bzw. mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.

Gegen den Straßenbaulastträger der Landesstraße 3188 bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg



Datum 16.10.2025

|                   |                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Az.:</b>       | <b>60311-25-TÖB-</b><br><b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>                                       |
| <b>Vorhaben:</b>  | <b>Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Südlich Welschbachweg" in Echzell, Ortsteil Bingenheim -</b> |
| <b>Gemarkung:</b> | Echzell                                                                                                 |
| <b>Flur:</b>      | 7                                                                                                       |
| <b>Flurstück:</b> | 29                                                                                                      |

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

### **FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**

#### **Ansprechpartnerin: Frau Julia Ratz**

1. Einwendungen und Bedenken  
Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich **keine** Bedenken.
2. Anregungen  
Keine weiteren Anregungen.

### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

#### **Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

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

**Adresse**  
Europaplatz  
61169 Friedberg

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

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

**Öffnungszeiten** der Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de).

USt-IdNr.: DE112591443

## **Möglichkeiten der Überwindung:**

### **Löschwasserversorgung**

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

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

### **Hydranten:**

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

Folgende Abstände sind einzuhalten:

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

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

### **Sonstige Maßnahmen:**

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

#### **FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:**

##### **Ansprechpartner: Herr Kieckhäfer**

Zum Verfahren werden hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange **keine** Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht. Eine fachliche Stellungnahme zu abwägungsfähigen Sachverhalten ist nicht erforderlich.

#### **FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

##### **Ansprechpartner: Herr Dr. Lindenthal**

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

##### **Hinweis:**

**Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.**

#### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

##### **Ansprechpartner: Herr Tim Mattern**

##### **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Aufgrund der gutachterlich festgelegten Vermeidungsmaßnahmen bestehen hinsichtlich des speziellen Artenschutzes keine Bedenken.

Je nach technischer Konstruktion des Einlaufs des Welschbaches in die Verrohrung sollte dieser mit Ausstiegshilfen für Amphibien und andere Kleintiere gestaltet werden, damit es nicht zu unnötigen Verlusten kommt.

##### **Rechtsgrundlage:**

§ 44 BNatSchG

##### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aufgrund der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen (Planung)“ werden naturschutzfachliche Bedenken zurück gestellt. Dies erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt, dass in Gettenau ein Baugebiet aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht entwickelt werden kann.

Das Plangebiet liegt auf der Ostseite Bingenheims und damit auf der der Schutzgebietskulisse abgewandten Seite.

Wir regen an, die GRZ in den WA Nr. 1 entlang des Welschbachweges und innerhalb des Planstraßen-Ringes auf 0,4 anzuheben, um eine baulich bessere Ausnutzung zu ermöglichen (flächensparendes Bauen). Damit wäre auch eine Angleichung an die GRZ des angrenzenden Bebauungsplans „Löwenbuschbeunde“ gegeben. In diesem Zusammenhang bitten wir zu prüfen, ob an die obere Grenze des raumordnerischen Dichtewertes herangegangen werden kann und ob bei einer etwaigen Optimierung oder Verkleinerung der Grundstücke diese geringfügig überschritten werden kann.

Den neuen Eigentümern/Bauherren der Grundstücke entlang des Welschbachgrabens müssen die Regelungen, die im Gewässerrandstreifen gelten, deutlich bekannt gegeben werden. Ansonsten ist erfahrungsgemäß leider mit einer „Vereinnahmung“ der Flächen durch die angrenzenden Grundstücksnutzer zu erwarten.

Zum Entwurf ist die Vorlage einer Eingriff-Ausgleichsbilanzierung mit Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die biotopschutzrechtliche Ausnahme für die Inanspruchnahme der Streuobstfläche im Südwesten kann bei der Vorlage eines geeigneten Kompensationskonzeptes und vorbehaltlich § 58 Abs. 1 Nr. 2 HeNatG in Aussicht gestellt werden.

Wir weisen ergänzend darauf hin, dass sich die biotop- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen z.T. gegenseitig ergänzen. Nach § 1 Abs. 2 Kompensationsverordnung können diese – bei Anwendung der KV im Bauleitplanverfahren – auch auf die naturschutzrechtlich geschuldete Kompensation angerechnet werden. Zum Entwurf des Bebauungsplans sind die arten- und biotopschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zu konkretisieren und eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung vorzulegen.

Redaktionelle Hinweise: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Legende zu Abb. 4 „Swm“ ist falsch beschriftet (gemeint: Schwarzmilan). Im Umweltbericht Kap. 2.5 fehlt eine Erwähnung der Amphibien.

#### **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

##### **Ansprechpartner:**

Die Stellungnahme reichen wir schnellstmöglich nach

#### **FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

##### **Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel**

##### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

##### **Anregungen**

1. Da rd. 4 ha landwirtschaftliche Ackerflächen verloren gehen, sollten für ggf. geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Ackerflächen mehr in Anspruch genommen werden.
2. Bei den Bepflanzungen mit Bäumen am südlichen Rand des Baugebietes muss nach § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes auf den doppelten Grenzabstand zum angrenzenden Acker und Feldweg geachtet werden.

#### **FD 4.5 Bauordnung**

##### **Ansprechpartner: Herr Adrian Roskoni**

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen**

**Fachliche Stellungnahme:**

1. Die Bemaßung der Baufenster ist so anzupassen, dass sie in ihrer Länge definiert sind.
2. In Punkt 3.2 in der Begründung ist das Maß der baulichen Nutzung beschrieben. Die Werte zur Festsetzung der Höhenentwicklung sind in die textl. Festsetzungen unter 1.2 zu übernehmen. Zur besseren Lesbarkeit empfehlen wir auch den Systemschnitt zu übertragen.
3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist in der Begründung unter Punkt 3.5 beschrieben. In den textl. Festsetzungen stehen die Vorgaben unter Punkt 1.4. Dadurch das Grundstücksgrößen und Wohnungsgrößen noch nicht definiert sind, empfehlen wir auch für WA Nr. 4 die Höchstzahl festzulegen. Außerdem ist die Anzahl der Wohneinheiten in der Plankarte und/oder der Nutzungsschablone zu übernehmen.

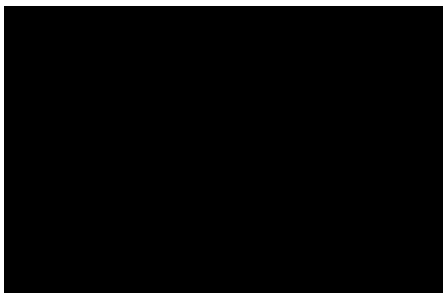
**Hinweise:**

Mit dem geplanten Straßenquerschnitt von 6,5 Meter, wird mit einem beidseitigen Gehweg kein parken entlang der Fahrbahn möglich sein. Bei einer gemischten Verkehrsfläche erfordern Parkmöglichkeiten weitere Festlegungen in der Straßenplanung.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartnerin: Frau Kathrin Rudolph**

Keine Einwendungen.



### **FSt 4.1.3 FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Ansprechpartnerin: Frau Marion Richter**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Rechtsgrundlage:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan stimmen wir aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange zu. Wir weisen jedoch auf folgenden Widerspruch in der Textfestsetzung hin:

unter Punkt 3. "Wasserwirtschaftliche Festsetzung" wird der Einbau einer Retentionszisterne gefordert. Durch die Wiedergabe des §55 WHG unter Punkt 4.5 "Verwertung von Niederschlagswasser" entsteht der Eindruck, dass Niederschlagswasser der Grundstücksflächen direkt in den Welschbachgraben eingeleitet werden kann. Dies ist in diesem Fall nicht möglich. Der Welschbachgraben ist in den Fließpfadkarten von Bingenheim als Fließpfad ausgewiesen. Zusätzliches Wasser aus dem Baugebiet kann nicht ohne einen entsprechenden Nachweis eingeleitet werden, da der Graben am Ende des Baugebietes in eine Verrohrung mündet, deren Aufnahmekapazität begrenzt ist.

Zusätzlich bitten wir in der Textfestsetzung den Hinweis mit aufzunehmen, dass im Gewässerrandstreifen das Aufstellen von Gartenhäuschen, Komposthaufen und ähnlichem nicht gestattet ist.

Als Hinweis für die Gemeinde Echzell als Unterhaltungspflichtige für den Graben und den zwischen Graben und den zukünftigen Grundstücksgrenzen verlaufenden Kanal weisen wir darauf hin, dass die Grundstücksgrenzen so dicht entlang des bestehenden Kanals verlaufen, dass eine Auswechslung oder Reparatur des Kanals nicht durchgeführt werden kann ohne die Grundstücke zu betreten.

Da es aufgrund der dicht am Graben verlaufenden Bebauung erfahrungsgemäß vermehrt zu Sedimenteinträgen (entsorgtes Laub und Rasenschnitt) kommt, weisen wir auf den erhöhten Pflegeaufwand für die Gemeinde hin, um eine Verstopfung der Verrohrung zu vermeiden.

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

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

Unser Zeichen:

Dokument-Nr.:

Ihre Ansprechpartnerin:

Zimmernummer:

Telefon:

E-Mail:

Datum:

**Bauleitplanung der Gemeinde Echzell  
Bebauungsplanentwurf „Südlich Welschbachweg“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 10. September 2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Echzell im Ortsteil Bingenheim im Bereich südlich des Welschbachweges die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines neuen Wohnquartiers auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen am Ortsrand. Geplant ist die bedarfsorientierte Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern und ergänzenden Mehrfamilienhäusern und somit unterschiedliche Gebäudetypologien und Wohnformen. Mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung soll der Siedlungsbereich des Ortsteils Bingenheim im Osten der Ortslage fortgeführt und damit der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Rahmen der Eigenentwicklung entsprochen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 4,7 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt

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

Servicezeiten:

Mo. – Do.  
Freitag

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

Telefon:  
Telefax:

06151 12 0 (Zentrale)  
06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



## **B. Stellungnahme**

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

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

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

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha und ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zu ca. 0,6 ha als „Vorranggebiet Siedlung“ und zu ca. 3,9 ha als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, welches zu ca. 0,2 ha von einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ergänzt wird, ausgewiesen. Zudem wird der Geltungsbereich zu ca. 0,1 ha von einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und zu jeweils ca. 0,3 ha von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.

Lt. RPS 2010/RegFNP 2010 Ziel Z3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtliche Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar.

Im bislang und bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell von 2013 ist der Bereich des Plangebietes bereits überwiegend als „Wohnbaufläche Planung“ dargestellt. Auch für die Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes ist ein Großteil der Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ vorgesehen. Es bestehen daher aus regionalplanersicher Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung.

Die westliche Spitze des Geltungsbereiches liegt in der „Weltkulturerbe-Zone Obergermanisch-Raetischer Limes“, für die im Flächennutzungsplan „Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt wird.

Gemäß Ziel Z4.5-3 haben in den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung

eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

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

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

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

#### Grundwasser:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

#### Wasserversorgung

Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf [hessen.de](https://www.hessen.de))

Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (s. hierzu Muster-Zisternensatzung auf [hessen.de](https://www.hessen.de))

#### Versickerung von Niederschlagswasser

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser sind darzustellen. Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Stand: Oktober 2024) sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen. Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

#### Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen

Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.

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

Die folgenden Punkte wurden geprüft und ergaben folgendes:

|                                              | Ja                                  | Nein                                |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Gewässer innerhalb des Gebietes vorhanden    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Gewässerrandstreifen betroffen               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Lage in einem Überschwemmungsgebiet          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Lage in einem Risikogebiet nach HWRMP        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gefährdung durch Starkregen (Fließpfadkarte) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Lage im WRRL-Maßnahmenraum                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Belange des Dezernats 41.2 beim              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

naturschutzrechtlichen Ausgleich betroffen

Somit sind die Belange des Dezernats 41.2 – Oberflächengewässer – betroffen.

### **1. Gewässer und Gewässerrandstreifen**

Nach den vorgelegten Unterlagen befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Entwässerungsgraben, der eine maßgebliche Entwässerungsfunktion für das Außengebiet übernimmt. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises wurde festgelegt, dass der Graben als Gewässer im Sinne des Hessischen

Wassergesetzes (HWG) anzusehen und ein Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Uferbereich“ zu sichern ist. Gleichzeitig soll der Entwässerungsgraben im Zuge der weiteren Planung naturnah gestaltet werden. Die geplanten Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan im Detail beschrieben. Bauliche Anlagen oder Nutzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Die für die Herstellung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes notwendige Querung des Grabens bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung, die parallel zum Bauleitplanverfahren bei der Unteren Wasserbehörde beantragt wird.

## 2. Niederschlagswasser

In Vorabstimmung mit dem RPU Frankfurt wurde festgelegt, dass das anfallende Regenwasser mit einer Drosselabflussspende von 3 l/s\*ha eingeleitet werden darf. Hierfür wird ein Stauraumkanal mit entsprechender Drossel errichtet. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt dann in einen Entwässerungskanal, der in den Horloff-Flutgraben mündet.

In dem Erschließungsgebiet ist ferner ein dezentrales Regenwassermanagement vorgesehen, das sich aus verschiedenen Maßnahmen zur Rückhaltung, Pufferung, Versickerung und Nutzung des Regenwassers zusammensetzt.

## 3. Starkregen (Fließpfade)

Im Umweltbericht wird auf die Gefahren bei Starkregen eingegangen. Die Fließpfadkarte weist innerhalb des Planungsgebietes mehrere Fließpfade bei Starkregen aus, die zum Teil bereits außerhalb des Planungsgebietes beginnen und sich in Bereichen geplanter Versiegelung und Baufenster befinden. Eine Gefährdung bei Starkregen wird daher nicht ausgeschlossen. Durch festgesetzte Erhaltflächen sowie Anpflanzungen von Gehölzen und der naturnahen Gestaltung des Grabens und Gewässerrandstreifens soll das Gefährdungspotential von Wassererosion und Bodenabtrag reduziert werden.

Wenn die im Umweltbericht und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Planungen und Maßnahmen zu den o.g. Punkten eingehalten und umgesetzt werden, bestehen aus Sicht der Dezernats 41.2 Oberflächengewässer keine Bedenken.

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

Die Entwässerung aus dem geplanten Baugebiet soll im Trennsystem über neu anzulegende Regenwasserkanäle mit Vorflut zum Horloff-Flutbach mit einer Drosselabflussspende von 3 l/s\*ha und einer Jährlichkeit von zwei Jahren erfolgen.

Das Schmutzwasser wird an einen Mischwasserkanal angeschlossen.

Für das gesamte Erschließungsgebiet ist ein dezentrales Regenwassermanagement mit einem Rückhaltevolumen von 510 m<sup>3</sup> vorgesehen.

Die Rückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgt mittels unterirdischer Retentionsboxen aus Kunststoff inklusive nachgeschalteter Drosseleinrichtung (3 l/s\*ha und einer Jährlichkeit von zwei Jahren). Für die Retention des Niederschlagswassers aus der Straßenfläche soll ein Stauraumkanal errichtet werden.

Wie sich die Rückhaltung mengenmäßig auf die Straßenfläche und die einzelnen Grundstücke verteilt, soll im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ermittelt werden.

Das zurückgehaltene Niederschlagswasser aus den Grundstücken soll als Brauchwasser verwendet werden.

Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich. Das Gutachten liegt vor.

Gegen die Planung bestehen prinzipiell keine Bedenken.

Eine abschließende Stellungnahme kann allerdings erst nach Abschluss der Erschließungsplanung erfolgen.

#### Hinweise:

1. Unterstützend empfiehlt es sich für die weiteren Planungen die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand Oktober 2023, eingeführt mit Erlass vom 31.08.2023) heranzuziehen, zu finden unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/gewaesser-und-bodenschutz/grundwasser-und-wasserversorgung/links-downloads>.
2. Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.
3. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

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

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

Anhand der Darlegungen in Kapitel 2.1 / Punkt „Altlasten und Bodenbelastungen“ des Umweltberichtes wird deutlich, dass eine eigenständige Prüfung erfolgt ist.

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

## **b. Vorsorgender Bodenschutz**

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

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen.

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

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt das Schutzgut Boden in ausreichender Form.

### Erosionsgefährdung:

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

Gemäß BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird die Erosionsgefährdung im Planungsgebiet und auf den angrenzenden Flächen als hoch bis extrem hoch eingestuft. Bei der Planung ist die Erosionsgefährdung zu berücksichtigen.

### Hinweis Kompensation:

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die

Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 – Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMLU herunterladen (<https://landwirtschaft.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz>).

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

Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob der Anwendungsbereich der Ersatzbaustoffverordnung eröffnet ist. Hierzu ist Rücksprache mit der zuständigen Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt, Dez. 42.2) zu halten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt, Dez. 42.2) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten im Bauschutt oder Bodenaushub zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.

### Hinweis:

Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen, sofern die Ersatzbaustoffverordnung Anwendung findet.

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

Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlichen Bedenken.

Die Umweltauswirkungen des östlich an das Plangebiet angrenzenden Betriebs sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung dahingehend zu prüfen, ob die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden. Gegebenenfalls sind durch den Sachverständigen passive Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen.

### Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: [komabwasser-ffm@rpda.hessen.de](mailto:komabwasser-ffm@rpda.hessen.de) gebeten.

### 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 zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Ca. 170 m südlich des Plangebiets beginnt das Betriebsgelände des unter Bergaufsicht stehenden Basalttagebaus „Bingenheim“. Ich weise darauf hin, dass eventuelle Auswirkungen des Rohstoffabbaus (insbesondere Lärm- und Staubimmissionen) auf das Plangebiet nicht auszuschließen sind, die selbst dann als störend empfunden werden können, wenn die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von einer ehemaligen Bergbauberechtigung überlagert, in der Ende des 19. Jh. Aufschlussarbeiten in 3 bis 4 m tiefen Schächten stattgefunden haben. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten gehen aus den hiesigen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen empfehle ich daher, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

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

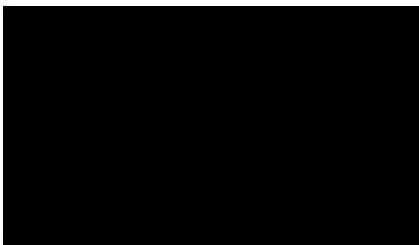
##### 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

##### C. Hinweise

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach [bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de](mailto:bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de). Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Hoehere-Verwaltungsbehoerde).

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 E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@rpda.hessen.de).



Dieses Dokument habe ich im Dokumentenmanagementsystem (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

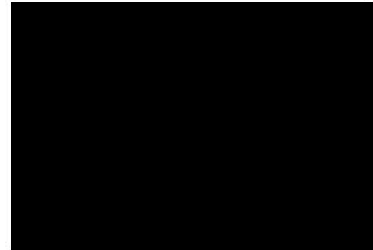
##### Hinweis:

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

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg

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

Der Regionalvorstand



08. Oktober 2025

**Echzell 1/25/Bp**  
**Bebauungsplan „Südlich Welschbachweg“ in der Gemarkung Bingenheim,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Echzell plant die Realisierung einer im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde als geplant dargestellten Wohnbaufläche im Ortsteil Bingenheim. Im Rahmen des Bebauungsplans soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit der dafür notwendigen verkehrlichen Erschließung geschaffen werden. Die Gesamtplanung umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha. Das Vorhaben soll der baulichen Eigenentwicklung der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum dienen.

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

Mit E-Mail vom 10.08.2023 an die Gemeinde hatte der Regionalverband FrankfurtRheinMain darauf hingewiesen, dass die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in der westlichen Spitze des Plangebiets idealerweise für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden soll (u.a. Nähe zu Weltkulturerbe-Zone Limes, Friedhof, Streuobstbestand). In der nun vorgelegten Planung sind stattdessen, neben einer im Verhältnis wesentlich kleineren Fläche für eine Streuobstwiese, Wohnbau- und Verkehrsflächen (ca. 0,4 ha) geplant. Daher kann die Planung in diesem Teilbereich als nicht aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Es wird daher empfohlen die Plankonzeption zu ändern und an die Darstellungen des FNP anzupassen. Alternativ kann ein Antrag auf Änderung des FNP der Gemeinde Echzell beim Regionalverband FrankfurtRheinMain gestellt und der FNP im Parallelverfahren in diesem Bereich geändert werden.

An der südwestlichen Kante wurde geringfügig Grünland z.T. mit autochthonen Laubbäumen und Streuobst (ca. 0,1 ha) und Ackerland (ca. 0,1 ha) überplant. Die geringfügigen Abwei-

chungen werden als vertretbar angesehen und stehen den Grundzügen der Planung des FNP nicht entgegen.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Auf folgende Aspekte der SUP sei im Einzelnen hingewiesen:

- Lage in der Wirkzone 1000 des Vogelschutzgebietes „Wetterau“
- Lage in der Wirkzone 1000 der FFH-Gebiete „Grünlandgebiete in der Wetterau“ und „Buchenwälder östlich von Echzell“
- (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope (Streuobstbestand mit ext. genutztem Grünland)
- Lage in der Wirkzone 300 des Bodendenkmals Obergermanisch-Raetischer Limes (UNESCO-Welterbe)
- Lage im Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
- Starkregen-Gefährdungspotenzial – hohe Starkregengefährdung
- Teilweise Lage (6%) im Biotopverbundsystem (Habitatfläche) zum neuen RPS/RegFNP (Fläche analog zu den o.g. (potenziell) gesetzlich geschützten Biotopen)
- Lage in der Bedeutsamen Landschaft 01-3 „Mittlere Horloffau mit Echzell und Bingenheim (Landschaft mit Siedlungsbereichen)“ zum neuen RPS/RegFNP

Die Themen Natura 2000, Biotopschutz, Denkmalschutz, Heilquellenschutz und das Starkregengefährdungspotenzial werden bereits in den vorgelegten Planunterlagen bearbeitet. U.a. ist geplant für den Eingriff in ein Biotop (Streuobst) eine naturschutzrechtliche Ausnahmegegenehmigung zu beantragen. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Grünlandgebiete in der Wetterau“ und des Vogelschutzgebietes „Wetterau“ zu erwarten sind. Die finale Bewertung obliegt den jeweils zuständigen Fachbehörden.

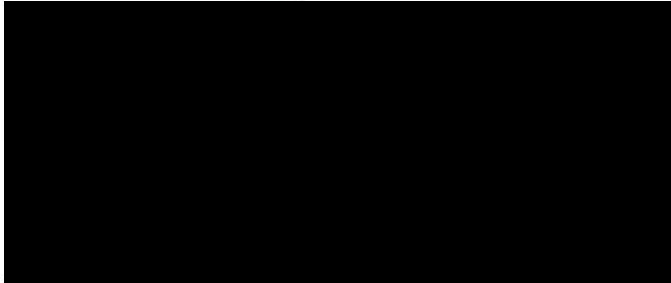
Der Eingriff in die Habitatfläche des Biotopverbundsystems ist im Zusammenhang mit der o.g. geplanten naturschutzrechtlichen Ausnahmegegenehmigung zu prüfen. Die finale Bewertung obliegt den zuständigen Naturschutzbehörden.

Der Regionalverband hat ein Fachgutachten zum Schutzgut Landschaft erarbeiten lassen: Bearbeitung des Schutzgutes Landschaft als Beitrag zum Regionalen Landschaftsplan FrankfurtRheinMain (Mengel et al. (2021)), in dem diejenigen Landschaftsbereiche, die eine hohe landschaftliche Qualität und eine besondere Eignung für die Erholung aufweisen, als Bedeutsame Landschaften herausgestellt sind. Demnach liegt das Plangebiet in der Bedeutsamen Landschaft 01/3 „Mittlere Horloffau mit Echzell und Bingenheim (Landschaft mit Siedlungsbereichen)“. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Kulturlandschaft sowie eine Kulturlandschaft mit geringer technischer Überprägung. Historisch gewachsene Kulturlandschaften sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Daher empfiehlt das Fachgutachten in diesen Bereichen nur sehr kleinflächige Siedlungserweiterungen am Ortsrand. Kleinflächig bedeutet hier nach

Aussage des Gutachtens, dass einzelne Siedlungserweiterungsflächen nicht größer als 2,5 ha sein sollten. Es wird empfohlen hinsichtlich der für das Gebiet geplanten Gebäude- und Grünstrukturen auf die Erhaltung eines an den Bestand angepassten Ortsbildes zu achten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anlage:

- SUP Datenblatt abgerufen am 18.09.2025

# Umweltprüfung

## Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan „Südlich Welschbachweg“ in der Gemarkung Bingenheim, Wohnbaufläche, geplant'

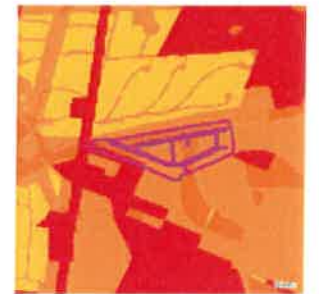
Erstellt am 18.09.2025, Programmversion 39.2.2.3

Kommune/Ortsteil: Echzell/Bingenheim  
Realnutzung (Stand 2021): keine Angaben  
Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, geplant  
Flur: 7  
Größe der Planfläche: 3,7 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): keine Angaben  
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)



### Raumwiderstand

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

### Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

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

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

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

| Bewertungsindex | Restriktion | Konflikt |
|-----------------|-------------|----------|
| Planfläche      | 0,1         | 8,4      |
| Wirkzone        | 0,7         | 0,7      |

### Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

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

[2] sehr erheblich ( $\geq 6,0$  Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

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

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

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

## 2. Bestandsaufnahme

### Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

#### Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

**Wirkzone** (1000): Betroffener Flächenanteil **18%**  
Wetterau

#### FFH-Gebiete (Natura 2000)

**Wirkzone** (1000): Betroffener Flächenanteil **9%**  
Grünlandgebiete in der Wetterau, Buchenwälder östlich von Echzell

#### Naturdenkmäler

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **1%**  
Linde am Brunnen, 2 Säuleneichen

#### Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **5%**  
Allee Pflanzung (abgeschlossen), Sonstiges (abgeschlossen), Rekultivierung

#### (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **6%** (0,2 ha)  
Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)  
**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **8%**  
Streuobstbestand im Unterwuchs ohne bedeutsame Vegetation (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK),  
Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatschG, BNTK)

#### Biotopverbundsystem (Habitatfläche)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **6%** (0,2 ha)  
Habitatfläche des Biotopverbunds  
**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **23%**  
Habitatfläche des Biotopverbunds

#### Bodendenkmal Limes

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil **4%**  
Obergermanisch-Raetischer Limes (UNESCO-Welterbe)

### Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

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

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil **10%**  
Gemeinbedarf, diverse, Parkplatz, Innerörtl. Straße

#### Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **9%**  
Sonst. Tagebau, Landesstraße, Industrie u. Gewerbe, Str. in Werksgelände, Garten-, Landschaftsb

#### Sonstige bedeutsame Biotope

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **2%**  
Extensiv gepflegte Parkanlage (BNTK), Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)

#### Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil **94%** (3,5 ha)  
Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)  
**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **32%**  
Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)

#### Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil **1%**  
Mauerfuchs (RL: Vorwarnliste), Haussperling (Erhaltungszustand unzureichend), Rauchschwalbe (Erhaltungszustand unzureichend), Weinhähnchen (RL: gefährdet), Blauflügelige Ödlandschrecke (RL: gefährdet), Westliche Beißschrecke (RL: stark gefährdet)



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

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (3,7 ha)

Versiegelungsgrad < 10 %



### **Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität)**

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil 3%

extrem trockene Böden (Regosol aus flachem Grusschluff über Lehmschutt mit basaltischem Vulkanit (Tertiär))



### **Archivböden und seltene Böden**

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

Paläoböden und reliktsche Böden (Braunerde aus flachem Ton über Fersiallit aus Zersatzton aus basaltischem Vulkanit (Tertiär))

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil 4%

Paläoböden und reliktsche Böden (Braunerde aus flachem Ton über Fersiallit aus Zersatzton aus basaltischem Vulkanit (Tertiär))



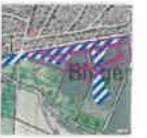
### **Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 44% (1,6 ha)

Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol aus Kolluvialschluff aus Löss)

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil 10%

Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Kolluvisol aus Kolluvialschluff aus Löss)



### **Potenzielle Überschwemmungsflächen**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 48% (1,8 ha)

Kolluvien, Abschwemmassen (Bodenkarte), Holozäne Abschwemmassen (Geol. Karte)



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

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (3,7 ha)

Entfällt - Oberhess. Heilquellenschutzbezirk (seit 31.07.2023 aufgehoben), Quantitative Schutzzone D (HQSG Bad Salzhausen),

Qualitative Schutzzone IV (HQSG Bad Salzhausen)



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

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 56% (2 ha)

hoch (Kluftleiter), hoch (Kluftleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)



### **Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (3,7 ha)

kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je m-s)



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

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (3,7 ha)

hohe Starkregengefährdung



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

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (3,7 ha)

01-3 Mittlere Horloffau mit Echzell und Bingenheim (Landschaft mit Siedlungsbereichen)



### **Bedeutende unzerschnittene Räume**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (3,7 ha)

1237,3 ha unzerschnittener Freiraum



### **Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege)**

**Wirkzone** (300 m): Betroffener Flächenanteil 3%

Regionalpark Limesroute



### **Bodendenkmäler**

**Wirkzone** (100 m): Betroffener Flächenanteil 1%

Römische Militäranlage



### 3. Voraussichtliche Auswirkungen

#### 3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)  
(Wirkfaktoren: Überschwemmungsrisiko)

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

##### Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen, Heilquellenschutzgebiete (Zonen III, IV, C, D, E)  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

##### Flächen- und Funktionsverluste

für Bedeutende unzerschnittene Räume, Archivböden und seltene Böden, Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Bedeutsame Landschaften (Fachgutachten inkl. Steckbriefe), (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

##### Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität), Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung, Bodenumlagerung und -verdichtung)

##### Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

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

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

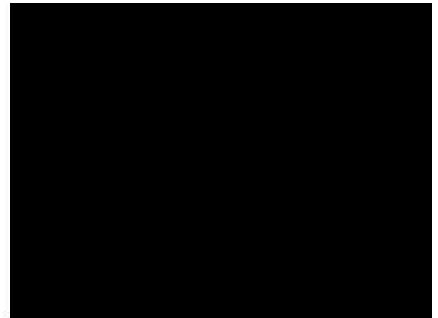
##### Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, Bodendenkmäler, Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität), Archivböden und seltene Böden, Vogelschutzgebiete (Natura 2000), Naturdenkmäler, Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege), Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope, FFH-Gebiete (Natura 2000) Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Bodendenkmal Limes, Biotopverbundsystem (Habitatfläche), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Wasserverband Horlofftal, Zum Rathaus 1, 61203 Reichelsheim

Der Verbandsvorstand

Der Gemeindevorstand  
Der Gemeinde Echzell  
Lindenstraße 9  
61209 Echzell



Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

10.09.2025

Unsere Zeichen

La

Unsere Nachricht vom

Datum

15.09.2025

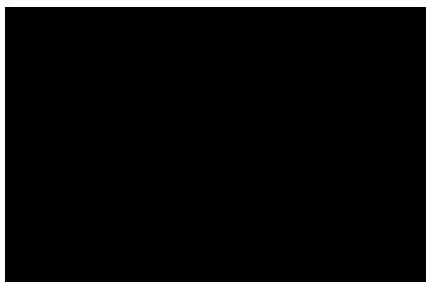
## Stellungnahme zur Wasserversorgung der Bauleitplanung der Gemeinde Echzell: Bebauungsplan „Südlich Welschbachweg“

Sehr geehrter Damen und Herren,

der Wasserverband Horlofftal versorgt die Kommunen Echzell und Reichelsheim mit Frischwasser. Der Verband verfügt über keinen eigenen Brunnen oder Förderanlagen und ist mithin als Zwischenlieferant tätig. Es bestehen seitens des Verbandes Lieferverträge mit der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG).

Der derzeitige vertragliche Lieferumfang beläuft sich auf bis zu 610.000 m³/ Jahr. Die tatsächlichen Abnahmemengen der letzten Jahres beliefen sich jedoch über eine wesentlich geringere Mengen: 490.000 m³ - 520.000 m³ pro Jahr.

Die Frischwasserversorgung kann folglich Stand heute als gesichert angesehen werden.



**Sprechzeiten:** Mo., Di., Do., Fr. 8–12 Uhr · Donnerstag von 14 – 18 Uhr · Mittwoch keine Sprechzeiten

**Bankkonten:** Gemeinschaftskasse Wetterau (GeKaWe), Hauptstr. 60, 61200 Wölfersheim:

Landbank Horlofftal

IBAN: DE59518616160000106100

BIC: GENODE51REW

Sparkasse Oberhessen

IBAN: DE93518500790027030939

BIC: HELADEF1FRI

**Homepage:** [www.stadt-reichelsheim.de](http://www.stadt-reichelsheim.de)

Volksbank Mittelhessen

IBAN: DE46513900000048077200

BIC: VBMHDE5F

**Steuernummer:** 02022610294