

08.07.2018

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

An  
Stadt Bruchköbel  
Stadtplanungsamt  
Hauptstraße 32 ( zur Zeit Fliegerhorst Erlensee )  
63486 Bruchköbel

Gerhard Bedürftig  
Raiffeisenstr. 71  
63486 Bruchköbel

Versand per E-Mail an „ [Karl-Franz.Kullmann@bruchkoebel.de]“  
Kopie : (DWeber@bruchkoebel.de)

### **Einwände gegen den Bebauungsplan „An der Nachtweide“ in Oberissigheim vom März 2018.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan „An der Nachtweide“ habe ich zu einigen Punkten noch Einwände, da die Antworten (Ihre Anmerkungen zum Bebauungsplan Nachtweide Oberissigheim) zu den von mir bereits in meinem Schreiben vom 08.11.2017 vorgebrachten Einwänden noch immer nicht ausreichend bzw. unmißverständlich beantwortet sind.

#### **Bebauung des Bereichs WA1.**

Interessant an dem Bebauungsplan ist, daß noch immer viele Bauvorschriften, die für das Gebiet WA2 gelten, für das Gebiet WA1 nicht zutreffen.

#### **Die Ausnahmen für WA1:**

#### **Punkt 3.3 Ihre Anmerkungen zum Bebauungsplan Nachtweide Oberissigheim.**

#### **Beschlussvorschlag zu meinem Schreiben vom 08.11.2017 zu 2 – Bebauung im WA1:**

*Eine planungsrechtliche Präzisierung der Festsetzungen im WA1 in Bezug auf Lage und Anzahl von baulichen Anlagen wird nicht getroffen.*

**Begründung:** *Dimensionen und Anordnung von baulichen Anlagen sind durch die Festsetzungen und im Übrigen durch die Herabsetzung der maximal zulässigen GRZ auf 0,3 hinreichend und städtebaulich angemessen begrenzt.*

In der **Begründung vom März 2018** steht noch immer:

*Im nördlichen Teil des Plangebiets sollen auf einem großen Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines repräsentativen Wohnhauses mit ergänzenden Anlagen geschaffen werden.*

Hier stellt sich die Frage:

Was genau wird unter ergänzenden Anlagen verstanden? Handelt es sich um die Außenanlage (gärtnerisch gestaltete Anlage), oder aber um weitere Gebäude?  
Dies muß festgeschrieben werden.

**Beschlussvorschlag zu WA1, Punkt 3.3:** Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans geben die planungsrechtlich zulässigen Werte und bodenbezogenen Nutzungen vor. Weitere planungsrechtlich relevante Präzisierungen werden nicht vorgesehen.

**Begründung:** Die in der zitierten Abwägung getroffene Begründung, dass Dimensionen und Anordnung von baulichen Anlagen durch die Festsetzungen und die Herabsetzung der maximal zulässigen GRZ auf 0,3 hinreichend und städtebaulich angemessen begrenzt sind, gilt auch weiterhin. Diese planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung durch die Vorgaben der Hessischen Bauordnung umfassend ergänzt. Dadurch ergeben sich weitere Beschränkungen zu Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke. Die durch dieses Gesetz geltenden Anforderungen u.a. zu dem „Grundstück und seiner Bebauung“ – das betrifft bauliche Anlagen und Außenanlagen – sind zu beachten. Dabei darf das Gesamtmaß der baulichen Nutzung die Werte (GRZ / GFZ) des Bebauungsplans nicht überschreiten.

## Punkt 5.2

Seite 25

Hier wurde bisher explicit der Bau eines Wohnhauses beschrieben. Im weiteren Verlauf der Auslassungen wurde dann unter Punkt 5.2 gesagt, daß Anlagen für Verwaltungen zulässig sind.

Dies ist nun rausgenommen worden und ersetzt worden durch die Definition:

*-Gebäude und Räume für freie Berufe u.Ä. sind von diesen einschränkenden Festsetzungen nicht betroffen. Diese Nutzungen sind in den Gebieten gem. §§ 2 - 4 BauNVO allgemein zulässig.*

Firmenverwaltungen gehören per Definition sicherlich nicht zu freien Berufen!

Seite 26

*„Für den aufgrund der Hanglage exponierten nördlichen Teil des Gebiets bis zur verlängerten*

*Raiffeisenstraße wird mit einer GRZ1 von 0,3 eine geringere Ausnutzung zugelassen. Im südlichen Teil des Plangebiets kann die übliche GRZ von 0,4 festgesetzt werden.“*

Hier wird für das 4000m<sup>2</sup> große Grundstück des WA1 darauf hingewiesen, daß lediglich eine Grundflächenzahl von 0,3 erlaubt sei.

Zu diesem Punkt hatte ich bereits im November geschrieben:

*Bei einer Grundstücksgröße von ca. 4000m<sup>2</sup> bedeutet dies, daß im Extremfall ein Gebäude mit einer Grundfläche von 1200m<sup>2</sup> errichtet werden kann.*

Hier muß eine Klarstellung erfolgen, daß sich die Grundflächenzahl nicht auf die 4000m<sup>2</sup> bezieht, bzw muß eine max. Gebäudegröße definiert werden, da ansonsten auch ein sehr großes Verwaltungsgebäude problemlos hier gebaut werden könnte, welches sich mit Sicherheit nicht in das bestehende Wohngebiet einpassen würde.

### Definition der Firsthöhe im Bereich WA1

In Ihren Anmerkungen steht:

**Beschlussvorschlag zu 2 – Höhen** (Punkte 3.3 und 5.4 gem. Stellungnahme): *Als Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe wird die „Oberkante der vorgelagerten öffentliche Verkehrsfläche in Gebäudemitte“ festgesetzt. Eine weitere Präzisierung der Höhenentwicklung in Bezug auf Geschosshöhen ist nicht erforderlich.*

**Begründung:** *Mit der Änderung wird den großen Höhendifferenzen, die sich innerhalb des WA1 durch den Hangverlauf ergeben, Rechnung getragen. Sicher gestellt wird, dass sich die Wohnbebauung im WA1 an die Höhenentwicklung der kleineren Grundstücke im Süden sowie der Bestandsbebauung anpasst.*

Auf meine Anfrage bei Herrn Kullmann am 14.06.2018 auf meine Frage:

Was genau ist gemeint mit:

*Als Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe wird die „Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche in Gebäudemitte“ festgesetzt. Welche Fläche ist damit genau gemeint?*

Wurde mir von Ihm mitgeteilt:

*Im WA 1 sind die Höhen auf die südliche Grenze der Parzelle 69/1 (Feldweg), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, zu beziehen.*

An der südlichen Grenze existiert kein Feldweg, nur im Norden und Osten!

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Beschlussvorschlag zu WA1, Punkt 5.2:** Die Ausführungen und Berechnungen zur Größe einer „freiberuflichen Nutzung“ / Firmenverwaltung o.ä. werden zur Kenntnis genommen. Eine planungsrechtliche Reaktion ist daraus nicht abzuleiten.

**Begründung:** Mit der Festsetzung „WA“ sind die Grundzüge des Gebietscharakters bzw. der künftig möglichen Entwicklung festgelegt. Das beinhaltet unter anderem, dass jede Nicht-Wohnnutzung dem Wohnen untergeordnet ist. Damit wird klarstellt, dass das Wohnen weder im engeren Bereich des „WA 1“ noch im Umfeld beeinträchtigt werden darf.

Die Berechnungen in der Stellungnahme zur Größe der ‚von freiberuflich Tätigen und Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben‘ (BauNVO) genutzten Räume oder Gebäude haben keinen Bezug zur planungsrechtlichen Realität.

Im Übrigen ist die Art der baulichen Nutzung im WA ohnehin auf Wohngebäude i.S. von § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eingeschränkt, so dass eine mit dem Wohnen nicht verträgliche Gebietsentwicklung – etwa durch gewerbliche Nutzungen - ausgeschlossen ist.

**Beschlussvorschlag zu Höhen:** Da die vorgebrachten Hinweise zur Höhenentwicklung im WA1 auf einem Missverständnis beruhen, werden keine Änderungen an der getroffenen Festsetzung vorgenommen.

**Begründung:** Die ursprüngliche Höhenfestsetzung zum WA1 wurde mit Fortgang präzisiert, um die Bezugspunkte eindeutig zu definieren. Die aktuelle und auch offen gelegte Festsetzung lautet daher: Im WA 1 sind die Höhen auf die südliche Grenze der Parzelle 69/1, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, zu beziehen. Die in der Begründung getroffene Formulierung soll die Lage der Bezugsfläche im Raum aufzeigen und das ist der nördlich des WA1 am Gebietsrand befindliche Weg (Parzelle 69/1). Dieser Weg hat unbestreitbar auch eine südliche Grenze. Die südliche Grenze des Wegs wurde gewählt, da sich auch im Quergefälle des Wegs selbst noch Höhenunterschiede finden und damit eine Präzisierung ermöglicht wird. Folgerichtig gibt es zwischen den mündlichen und schriftlichen Aussagen keine Diskrepanz.

Bezieht man sich trotzdem auf diese Definition der südlichen Grenze, so kann die max. Firsthöhe immer noch ca. 1 – 1,5m höher liegen, da die südliche Grenze gem. der Zeichnung mit den topografischen Höhenlinien dies zulassen würde

Wie wichtig und auch erforderlich eine genaue Definition ist, zeigen die schriftlichen Festlegungen aus verschiedenen Schriftstücken der Stadt Bruchköbel, die alle offenbar gültig sind.

**-Beschlussvorlage Drucksachen-Nr.: DS-66/2018**  
Kommentar siehe oben

**Begründung vom März 2018:**

*„Im WA 1 sind die Höhen auf die südliche Grenze der Parzelle 69/1, also des am nördlichen Gebietsrand verlaufenden landwirtschaftlichen Weges, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, zu beziehen. Dies ist notwendig, weil für diesen Teil des Plangebiets aufgrund der Topografie kein sinnvoller Bezug zur Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen im Osten und Süden herzustellen ist.“*

-Was bitte ist der am nördlichen Gebietsrand der südlichen Grenze der Parzelle 69/1 gelegene landwirtschaftliche Weg? Süden stößt an Osten und Westen, nicht an Norden!

Welche Aussage gilt denn nun?

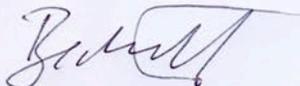
Die Begründung vom März 2018, die Aussage von Herrn Kullmann, oder die Aussage in der Beschlussvorlage, ebenfalls vom März 2018? Leider alle drei unterschiedlich.

Dies bedeutet, daß die Gebäudehöhe in dem zulässig zu überbaubarem Grundstücksflächenbereich bis auf ca. 12m (nach ursprünglicher, und möglicherweise nach einer der 3 o.g. Definitionen, bis auf 15,5m ) anwachsen kann. Wie sich ein Haus, welches 1,5m ( 5m ) höher sein kann, als die Häuser im benachbarten Baugebiet Hunsrück, in seinen Grundzügen an diesem Baugebiet orientieren soll, ist für mich nicht nachvollziehbar. Hier muß unbedingt eine Höhenbegrenzung vorgegeben werden, die sich nicht an einem Punkt an einer Grundstücksgrenze orientiert, sondern direkt an einem Punkt der Gebäude. Anbieten würde sich hier die Traufhöhe, die übrigens bei den Gebäuden im „Hunsrück“ auch vorgegeben wurde. Oder aber man definiert einfach die max. Gebäudehöhe mit der Höhe zwischen dem gewachsenen Boden an einer Seite des Gebäudes und dem höchsten Punkt des Gebäudedachs?

Ich bitte, meine vorgebrachten Einwände in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Bitte sind Sie so nett und geben mir eine Bestätigung des Eingangs meines Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



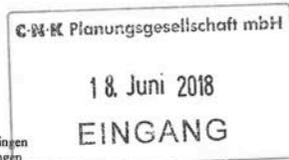
Gerhard Bedürftig

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

Ein Bezug der Höhenfestsetzung auf das Gebäude bzw. einen Punkt des Gebäudes ist nicht sinnvoll, da die Lage des Gebäudes nicht festgesetzt ist. Damit wäre die entsprechende Festsetzung unbestimmt.

Darüber hinaus ist die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe restriktiver, da bei der Festsetzung einer Traufhöhe ein schwer absehbarer Höhenspielraum durch die Dachgestaltung und Aufbauten / Staffelgeschoss bleibt.



C N K Planungsgesellschaft mbH  
Philippshruher Allee 40-44  
63454 Hanau

**Geschäftszeichen** (im Antwortschreiben bitte angeben)  
**22.2-BD-02-06-03-02-B-2018#049**

|                |  |
|----------------|--|
| Bearbeiter     | Dominik Vogt   |
| Telefon        | 06042-9612 7358  |
| Fax            | 06042-9612 7111  |
| E-Mail         | <a href="mailto:Dominik.Vogt@hvbg.hessen.de">Dominik.Vogt@hvbg.hessen.de</a> |
| Ihr Zeichen    |  |
| Ihre Nachricht | vom 12.06.2018   |
| Datum          | 13.06.2018   |

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Stadt Bruchköbel, Stadtteil Oberissigheim, Bebauungsplan „An der Nachtweide“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
  - Keine Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme:
  - Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
  - Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
  - Für das Plangebiet liegt ein Antrag auf Baulandumlegung des ÖbVI Thomas Müller, Hanau vor.
  - Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.
  - In Ihren Karten verwenden Sie die Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation als Kartengrundlage. Durch das Akzeptieren des Ihnen beim Abruf dieser Daten eingeräumten Verwendungsrechtes für die amtlichen Daten haben Sie sich verpflichtet, einen Hinweis auf den Rechteinhaber in Ihre Produkte aufzunehmen. Bitte ergänzen Sie zukünftig alle Kartendarstellungen, in denen Sie die Geobasisdaten verwenden, um den folgenden Hinweis:  
„Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(Serba)

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Beschlussvorschlag:** Die allgemeinen Ausführungen zu den bodenordnerischen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Datengrundlage wird mit dem vollständig montierten Satzungs exemplar berücksichtigt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

**Begründung:** Die Ergänzung hat keine planungsrechtlich relevanten Auswirkungen und ist rein redaktioneller Art.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

**avacon**

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden. Es befinden sich keine Versorgungsanlagen der Avacon GmbH im Plangebiet.

Unsere Vorgangsnummer: 584224

Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 · Salzgitter

C N K Planungsgesellschaft mbH  
Inge Plaum  
Philipplsruher Allee 40 - 44

63454 Hanau

Avacon Netz GmbH  
Watenstedter Weg 75  
38229 Salzgitter  
www.avacon.de

Sarah-Jane Detering  
T 05341/221 - 37538  
F  
leitungsauskunft  
@avacon.de

14.06.2018

**Baumaßnahme:** Stadt Bruchköbel- Bebauungsplan „An der Nachtweid“

**Ihr Zeichen:** uw/pl

**Unsere Vorgangsnummer:** 584224 (bitte bei Schriftverkehr stets mit angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

63486 Bruchköbel OT Oberissigheim

Gesamtanzahl Pläne: 0

**Achtung:**

Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.

Freundliche Grüße  
Avacon Netz GmbH



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Jehnstr. 54-64, 63150 Heusenstamm

CNK Planungsgesellschaft mbH  
PHILIPSRUHER Allee 40-44  
63454 Hanau

Uw/pl vom 12.06.2018  
Horst Riedner (mailto: Horst.Riedner@telekom.de)  
+49 6104 78-1404  
13.07.2018

Stadt Bruchköbel – Stadtteil Oberissigheim. Bebauungsplan „An der Nachtweide“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen.

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

Ihr Schreiben nebst Anlagen haben wir am 18.06.2018 erhalten. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Telekom. Zur telekommunikationstechnische Versorgung ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich.

Wünscht die Stadt Bruchköbel eine telekommunikationstechnische Versorgung durch die Telekom, so stehen wir für Planungs- und Koordinationsgespräche gerne zur Verfügung.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Heiko Schöpf

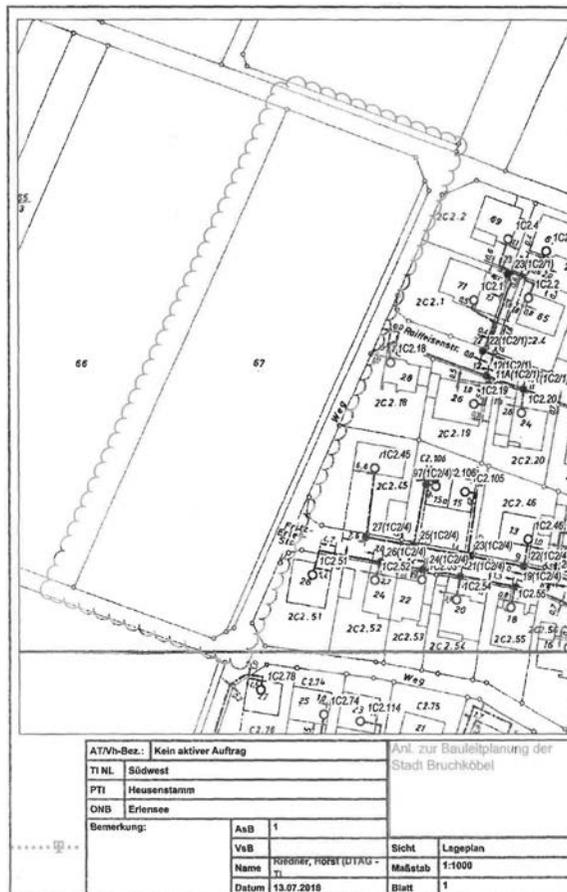
i. A.

Horst Riedner

Anl.: 1 Lageplan

**Beschlussvorschlag:** Die Hinweise zu den Versorgungsanlagen der Telekom werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

**Begründung:** Die Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die erforderlichen Abstimmungen sind frühzeitig herbei zu führen.



## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Hessisches Landesamt  
für Naturschutz, Umwelt und Geologie



Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
Postfach 32 09 · D-65022 Wiesbaden

Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben)

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden. Das Regierungspräsidium Darmstadt ist am Bebauungsplanverfahren bereits beteiligt.

CNK Planungsgesellschaft mbH

Philippshruher Allee 40-44  
63454 Hanau

Bearbeiter/In: Dr. Benjamin Homuth  
Durchwahl: 0611/6939 - 905  
E-Mail: Landesplanung@hlnug.hessen.de  
Fax: 0611/6939 - 941  
Ihr Zeichen: 12.06.2018  
Datum: 15. Jun. 2018

### Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel

hier: **Bebauungsplan „An der Nachtweide“ in Bruchköbel-Oberissigheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mails vom 12.06.2018 haben Sie mich als Träger öffentlicher Belange eingebunden. Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen. *erl.*

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*i.V. Wittmer-Bahn*

(Dr. Benjamin Homuth)

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

HESSEN-FORST  
Forstamt Hanau-Wolfgang



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

HESSEN-FORST Hanau-Wolfgang • Rodenbacher Chaussee 10a • 63457 Hanau

Aktenzeichen

P 22-3 Bruchk./ Oberissigheim

An  
CNK Planungsgesellschaft mbH  
Philippstr. 40-44



Bearbeiter/in  
Durchwahl  
E-Mail

Herr Hans-Holger Rittershaus  
06184 - 938380  
[Hans-Holger.Rittershaus@Forst.Hessen.de](mailto:Hans-Holger.Rittershaus@Forst.Hessen.de)

63454 Hanau

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom

uw/pl  
12.6.2018

Datum

10.07.2018

**Stellungnahme zum B-Plan „An der Nachtweide“  
hier: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

forstrechtliche Belange sind durch die vorgelegte Planung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Rittershaus



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Bleiblich · 65203 Wiesbaden

C N K Planungsgesellschaft MBH  
Philippstr. 40-44

63454 Hanau

Aktenzeichen  
Bearbeiter/in Dr. Dieter Neubauer  
Durchwahl (0611) 6906-132  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail Dieter.Neubauer@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen uw/pl  
Ihre Nachricht 12.05.2018  
Datum 06.07.2018

**Stadt Bruchköbel – Stadtteil Oberissigheim  
Bebauungsplan „An der Nachtweide“  
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Dieter Neubauer  
Bezirksarchäologe

Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement

Gelnhausen



Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da der Hinweis auf die Emissionen zur Klarstellung in die Allgemeinen Hinweise zum Bebauungsplan bereits aufgenommen wurde und keine weiteren Angaben zu geplanten Straßenbaumaßnahmen gemacht werden.

### Durchschrift

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Magistrat der  
Stadt Bruchköbel  
- Bauverwaltung -  
Zum Fliegerhorst 1229  
63526 Erlensee

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Aktenzeichen  | 34c2-18-0464-BE13.01.2SL          |
| Bearbeiter/in | Uta Schmarje-Loth                 |
| Telefon       | 234                               |
| Telefax       | 171                               |
| E-Mail        | uta.schmarje-loth@mobil.hessen.de |
| Datum         | 03.07.2018                        |

**Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, Stadtteil Oberissigheim  
Bebauungsplan "An der Nachtweide"**

**Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB**

**Schreiben der CNK Planungsgesellschaft vom 13.10.2017, Az.: uw/pl  
Unsere Stellungnahme vom 06.11.2017, Az.: 34c2-17-0790-BE13.01.2SL  
Schreiben der CNK Planungsgesellschaft vom 12.06.2018, Az.: uw/pl**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf den Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 16.07.1998 (StAnz. 31/1998 S. 2326) nehmen wir zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. *Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:*

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zur Flächenentwicklung eines Wohngebietes in Ortsrandlage geschaffen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über Gemeindestraßen an das klassifizierte Straßennetz im Zuge der L 3195 gesichert.

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der

L 3195 ausgehenden Emissionen.

Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. *Fachliche Stellungnahme:*

a) *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands:*

Derzeit sind von Hessen Mobil im Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.

b) *Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:*

- keine -

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gezeichnet

(Schmarje-Loth)

2.) **In Durchschrift zur Kenntnis an:**

CNK Planungsgesellschaft  
Philippsruher Allee 40-44  
63454 Hanau

im Auftrag

*Schmarje-Loth*

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung



Kreiswerke Main-Kinzig GmbH • Postfach 14 40 • 63554 Geinhausen

CNK Planungsgesellschaft mbH  
Philippsruher Allee 40-44  
63454 Hanau



**Netzbetrieb**  
Cathrin Scheider

Unser Zeichen: NB/CSch  
Telefon: 06051 84-258  
Telefax: 06051 84-314  
E-Mail: netz.sekretariat@  
kreiswerke-main-  
kinzig.de  
Datei: 25 Bruchköbel-  
Oberissigheim, An der  
Nachtweide, CNK  
Planungsgesellschaft

Ihre Nachricht vom 12. Juni 2018  
Ihr Zeichen: uw/pl

Datum: 19. Juni 2018

### **Stadt Bruchköbel – Stadtteil Oberissigheim Bebauungsplan „An der Nachtweide“ Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die Unterlagen geprüft und können Ihnen mitteilen, dass seitens der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme bestehen.

Im Zuge der Baumaßnahme ist die Verlegung der Trinkwasserleitung einzuplanen. Die Erschließung mit Glasfaser (Multitube) wird von uns geprüft.

Beauftragte Tiefbauunternehmen sind verpflichtet, bei Erd- und Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich vor Beginn der Arbeiten von den Versorgungsträgern Planauskünfte einzuholen. Die elektronische Planauskunft der Kreiswerke Main-Kinzig ist online über <http://www.geoportal-main-kinzig.de> erhältlich. Diese Unterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten und die bauausführenden Mitarbeiter entsprechend einzuweisen.

**Beschlussvorschlag:** Die Hinweise und Feststellungen der Kreiswerke werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

**Begründung:** Die allgemeinen Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die erforderlichen Abstimmungen sind frühzeitig herbei zu führen.

Seite 2 von 2



In der Nähe von Versorgungsleitungen und -kabeln ist besondere Sorgfalt und Aufmerksamkeit geboten. Beschädigungen von Leitungen und Kabeln führen nicht nur zu vermeidbaren Kosten, sondern können auch die Gefährdung von Personen zur Folge haben.

Wir fordern Sie daher auf, dies bei Bauvorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

Bei Fragen erreichen Sie uns unter oben genannter Rufnummer.

Freundliche Grüße

**Kreiswerke Main-Kinzig GmbH**

i. V.   
Lothar Streck

i. A.   
Cathrin Scheider

Der Kreisausschuss

MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 - 24 · 63571 Gelnhausen

Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24  
63571 Gelnhausen  
Postanschrift: Postfach 1465 - 63569 Gelnhausen  
Amt/Referat: 63 Bauordnung / 63.31 Kreisentwicklung  
Ansprechpartner/in: Alexandra Nölle  
Aktenzeichen: 63.21/33/18  
Telefon: 06051 85-14324  
Telefax: 06051 85-914324  
E-Mail: Alexandra.Noelle@mkk.de  
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr  
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do13:00-17:30Uhr  
Gebäude/Zimmer: Gebäude C / Zimmer 01.009

C-N-K Planungsgesellschaft mbH  
Philippsruher Allee 40 – 44  
63454 Hanau

13. Juli 2018  
EINGANG

Ihre Nachricht  
Schreiben vom 12.06.2018

Es schreibt Ihnen  
Alexandra Nölle

Datum  
09.07.2018

**Stadt Bruchköbel - Stadtteil Oberissigheim  
Bebauungsplan „An der Nachtweide“**

Hier: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme:

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

**Naturschutz**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat zu der vorgelegten Bebauungsplanung wie folgt Stellung:

Kompensationsplanung:

1. Es bestehen derzeit Bedenken hinsichtlich der Kompensationsplanung. Im Rahmen des Verfahrens soll nach der Begründung das Defizit in Form einer Ausgleichsabgabe ausgeglichen wird. Diese Vorgehensweise kann nicht akzeptiert werden. Das Thema Eingriff/Ausgleich ist entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB abschließend zu behandeln und durch geeignete Maßnahmen und deren Festsetzung darzustellen.
2. Die Verpflichtung zur Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt soll laut der von der Ökoagentur vorgelegten Freistellungserklärung von der Hessischen Landgesellschaft

**Beschlussvorschlag zu Naturschutz 1.+2.:** Die Hinweise und Anregungen zur **Kompensationsplanung** werden zur Kenntnis genommen. Da für den abschließenden Ausgleich nicht nur die Regelungen über den Bebauungsplan oder einen städtebaulichen Vertrag in Betracht kommen und auch nicht zwingend vorgeschrieben sind, werden geeignete Maßnahmen zum Ausgleich mit Hilfe der Ökoagentur getroffen. Die vertraglichen Regelungen sind zwischenzeitlich unterzeichnet und damit ausreichend gesichert. In der Begründung wird dieses Vorgehen noch verdeutlicht.

**Begründung:** Die angesprochenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nach Baugesetzbuch sind im Rahmen des Bebauungsplans bereits berücksichtigt und beschrieben. Für das Restdefizit kann der Verpflichtung zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt in Form einer Ausgleichsabgabe nachgekommen werden. Die HLG in ihrer Funktion als Agentur nach § 5 der hessischen Kompensationsverordnung, stellt dem Auftraggeber die Biotopwertpunkte, aus einer bereits vorlaufend durchgeführten und naturschutzfachlich anerkannten Kompensationsmaßnahme zur Verfügung. Dies erfolgt mit Hilfe eines Freistellungsvertrags. Mit der Freistellungserklärung wird die befreiende Pflichtenübertragung im Rahmen der Eingriffsregelung ermöglicht. Eignung und Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist durch die Zulassung der HLG als Ökoagentur und durch die „Ökopunktegutschrift“ bestätigt. Eine konkrete Beschreibung im Bebauungsplan, welche Maßnahme hinter den Ökopunkten steht, ist nicht erforderlich.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

übernommen werden. Diese Aussage ist keine ausreichende Auseinandersetzung mit der Kompensationsthematik, da nach Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) des BauGB der Umweltbericht bereits geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen angeben muss. Grundsätzlich sind wir der Auffassung, dass der Bebauungsplan oder ein städtebaulicher Vertrag die Kompensationsflächen beschreiben, bewerten, darstellen und auf geeignete Weise sichern muss.

3. Die grundstücksbezogene Bepflanzung der Ortsrandeingrünung auf dem Wall durch die Eigentümer wird kritisch gesehen, da die einheitliche Bepflanzung und Umsetzung der Ortsrandeingrünung nicht gewährleistet werden kann. Wir empfehlen, die Ortsrandeingrünung mit dem Bebauungsplan herzustellen und diese als öffentliche Grünfläche auszuweisen anstatt den Eigentümern der Flächen die Pflanzung aufzubürden. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass bei Umsetzungen durch die Eigentümer die Vorgaben der Heckenpflanzung und Pflanzung von einheimischen Gehölze nicht beachtet werden. Da die Heckenpflanzung in der weiteren Planung den Eigentümern überlassen werden soll, ist für die Fläche von 482 m<sup>2</sup> der Biotoptyp 02.400 Hecken/Gebüschpflanzung abzuändern in die Biotoptyp-Nr. 11.221 Arten- und strukturarmer Hausgärten mit 14 Biotopwertpunkten. Somit erhöht sich das Biotopwertdefizit um 6.266 BWP. Dieses Defizit ist durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

### Abfallwirtschaft

Unserem Hinweis auf eine benachbarte Altablagerung wurde nachgegangen. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass von dieser Altablagerung keine Gefährdung für das Plangebiet ausgeht. Aus unserer Sicht gibt es daher keine Bedenken.

### Brandschutz

Gegen die Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Nachtweide" der Stadt Bruchköbel bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nach-folgende Anforderungen umgesetzt werden.

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Bei den Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sogenannten „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist. Hierzu wird auf die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) verwiesen. Es sind Verkehrsbeschränkungen (Haltverbote) für Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehruzufahrtswege zu verfügen.

**Beschlussvorschlag zu Naturschutz 3.:** Die unter 3. kritisierte Festsetzungen zur **Ortsrandeingrünung** als zu bepflanzende Grundstücksfläche wird beibehalten.

**Begründung:** Die getroffenen Festsetzungen sind zur Sicherung der Randeingrünung ausreichend. Dies trifft auch auf die Zuordnung in der Bilanzierung zu.

Kein Beschlussvorschlag zu **Abfallwirtschaft** erforderlich, da keine weiteren Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

**Beschlussvorschlag zu Brandschutz: / Befahrbarkeit:** Den Hinweisen zur Konzeption der öffentlichen Verkehrsflächen ist im Rahmen der Ausführungsplanung Rechnung zu tragen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich aufgrund der Vorarbeit auf planungsrechtlicher Ebene nicht.

**Begründung:** Die Befahrbarkeit des Plangebiets wurde mit den Schleppkurven des 3-achsigen Müllfahrzeugs nachgewiesen. Weitere, für die Befahrbarkeit wesentliche Punkte – wie u.a. Standorte von Bäumen, Parkplätze, Feuerwehraufstellflächen – sind im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen / festzulegen.

Von der Anordnung von Löschwasserentnahmestellen und Löschwasserentnahmeeinrichtungen im Zufahrtbereich und dem Durchmesser eines Wendehammers ist abzusehen.

#### Löschwasserversorgung Grundschatz

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist gemäß der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewähr-leisten.

Anhand den Festsetzungen zum Bebauungsplane "An der Nachtweide" wurden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschatz folgendermaßen beurteilt:

*Allgemeines Wohngebiet  
Geschossflächenzahl 0,6 bzw. 0,8  
mehr als 1 Vollgeschoss  
Gefahr der Brandausbreitung => mittel*

*Löschwasserbedarf: 96 m<sup>3</sup>/Stunde  
für die Dauer von mind. 2 Stunden*

Die geforderte Löschwassermenge muss aus Hydranten zu entnehmen sein. Die Hydranten dürfen einen Abstand von jeder Gebäudemitte aus gesehen und im Straßenverlauf untereinander von maximal 120 m besitzen.

Die Einhaltung des Grundschatzes der Löschwasserversorgung ist zu belegen.

Es ist darauf zu achten, dass Unterflurhydranten so geplant werden, dass eine Benutzung im Brandfall möglich ist und nicht durch darüber parkenden Fahrzeugen be-/verhindert wird. Weiterhin sollte es ermöglicht werden, die durch Standrohre besetzten Unterflurhydranten mit weiteren Einsatzfahrzeugen zu passieren.

#### **Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschatzes sollten folgende Festfestsetzungsempfehlungen Bestandteil des BP „An der Nachtweide“ werden:

- Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschatzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA – Lärm liegen.
- Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag zur **Löschwasserversorgung** erforderlich, da die erforderliche Löschwassermenge und die einzuhaltenden Richtlinien durch einen textlichen Hinweis klargestellt werden.

**Beschlussvorschlag zu Immissionsschutz:** Die vorgebrachten Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Eine planungsrechtliche Berücksichtigung erfolgt nicht. Die entsprechende Ausführungen sind bereits in die Begründung aufgenommen worden und werden noch ergänzt.

**Begründung:** Die vorgebrachten Hinweise zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, zum Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen durch technische Anlagen eine textliche Festsetzung zu treffen, wird nicht berücksichtigt. Die Anregungen sind als Empfehlung für das Baugebiet zu werten. Das gleiche gilt für die Hinweise zu Blendwirkung, Lichtimmissionen etc.. Planungsrechtliche Auswirkungen ergeben sich daraus nicht.

überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder UV-arme LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind in übrigen Außenbereichen (z.B. Außenbeleuchtung von Gebäuden) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.
- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

### Wasser- und Bodenschutz

Aus der Sicht der von unserer Abteilung Wasser- und Bodenschutz zu vertretenden Belange bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.a. Bebauungsplan.

Im Zusammenhang mit einer Altablagerung von Müll erfolgt der Hinweis auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt.

### Landwirtschaft

Aus der Sicht der Landwirtschaft bestehen gegen die o.a. Bauleitplanung Bedenken hinsichtlich des Verlusts von hochwertigem und intensiv genutzten Ackerflächen in einem Umfang von 1,31 ha für ein Wohngebiet.

Das Bodenertragspotential ist mit Stufe 5 sehr hoch (vgl. BodenViewer Hessen). Die besondere Bedeutung der Flächen für die Landwirtschaft kommt darüber hinaus in ihrer Gesamtbewertung in Stufe 1a des landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen zum Ausdruck. Die verloren gehenden Ackerflächen verstärken den Druck auf die Landwirtschaftsflächen in diesem Bereich weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Nölle)

Kein Beschlussvorschlag zu **Wasser- und Bodenschutz** erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden. Die Zuständigkeiten werden im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag zu Landwirtschaft:** Die Hinweise zur Wertigkeit der Fläche aus landwirtschaftlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan auch bereits ausgeführt. Die Notwendigkeit einer Änderung der Planung lässt sich daraus nicht ableiten.

**Begründung:** Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung bleibt dabei sogar unter dieser Flächendarstellung. Die grundsätzliche Infragestellung der Baufläche wird sowohl aufgrund der vorbereitenden Bauleitplanung, als auch aufgrund der im ersten Verfahrensschritt von der Behörde formulierten Mitteilung, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, zurückgewiesen.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Stadt Nidderau Postanschrift: Postfach 11 17 · D-61123 Nidderau

Stadt Nidderau  
*Lebendige Stadt mit Geschichte*

Der Magistrat  
Stadtbauamt

Sachbearbeiter/in Frau Heck-Roiner  
Abteilung FB 60  
Telefon-Durchwahl 06187 – 299 167  
E-Mail gabriele.heck-roiner@nidderau.de

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Unser Zeichen HR/bi  
Aktenzeichen  
Datum 03.07.2018

CNK  
Planungsgesellschaft mbH  
Philippsruher Allee 40-44  
63454 Hanau

09. Juli 2018  
EINGANG

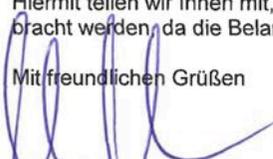
### **Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, Stadtteil Oberissigheim Bebauungsplan „An der Nachtweide“, Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Magistrat der Stadt Nidderau hat in seiner Sitzung am 02.07.2018 über die o.g. Bauleitplanung beraten.

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Anregungen und Bedenken vorgebracht werden, da die Belange der Stadt Nidderau nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Steffen Schomburg  
Fachbereichsleiter  
Stadtentwicklung und Bauwesen

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

CNK Planungsgesellschaft  
Philippshuher Allee 40-44  
63454 Hanau

CNK Planungsgesellschaft mbH

05. Juli 2018  
EINGANG

### Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: uw/pl  
Ihre Nachricht: 12.06.2018  
Unser Zeichen: Kn

Ansprechpartnerin: Frau Knöfel  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1573  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Knöfel@region-frankfurt.de

4. Juli 2018

**Bruchköbel 1/18/Bp**  
**Bebauungsplan "An der Nachtweide" im Stadtteil Oberissigheim ,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Sabine Knöfel  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Bruchköbel  
Hauptstraße 32  
63486 Bruchköbel

|                         |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Unser Zeichen:          | <b>Az. III31.2- 61d 02/01-58-</b> |
| Ihr Zeichen:            |                                   |
| Ihre Nachricht vom:     |                                   |
| Ihre Ansprechpartnerin: | Martin Friedrich                  |
| Zimmernummer:           | 4-036                             |
| Telefon:                | 06151/ 126129                     |
| FAX:                    | 06151/ 128914                     |
| E-Mail:                 | m.friedrich@rpd.hessen.de         |
| Datum:                  | 11.07.2018                        |

**Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel**  
**Bebauungsplanentwurf „An der Nachtweide“ im STT Oberissigheim**  
**Stellungnahme gemäß §3(2) BauGB**  
**Schreiben der Planungsgesellschaft CNK vom 12.06.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden auch zu dem überarbeiteten und im Geltungsbereich reduzierten Planentwurf keine Bedenken vorgebracht.

Das Grundstück in der Gemarkung Oberissigheim, Flur 3, Flurstück 32 wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Nachtweide“ herausgenommen, so dass keine Überlagerung mit dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ mehr vorliegt. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zu der naturschutzrechtlichen Kompensation verweise ich auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Main- Kinzig- Kreises.

Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich im weiteren Verfahren folgendes zu beachten: -

**Grundwasserschutz/Wasserversorgung:**

Das Plangebiet wird weder von Wasserschutzgebieten noch von Heilquellenschutzgebieten berührt.

Im vorliegenden Bebauungsplan „An der Nachtweide“ sind die zu berücksichtigenden, konkreten wasserwirtschaftlichen Belange noch nicht dargestellt.

Kein Beschlussvorschlag zu **Raumordnung und Landesplanung** erforderlich, da keine Bedenken zur Planung vorgebracht werden. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird im Rahmen dieser Abwägung berücksichtigt.

Kein Beschlussvorschlag zu **Schutzgebieten** erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

Weitergehende Aussagen können deshalb nicht erfolgen. Anhand der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ müssen Aussagen zur Wasserwirtschaft und zum Grundwasserschutz getroffen werden. U.a. ist auf folgende Punkte einzugehen:

1. Die Stadt hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen und Lieferverträge gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.  
Ein entsprechender Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufzuführen.
2. Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessischen Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser). Die Regenwasserbewirtschaftung ist in diesem Zusammenhang auch auf Regenwassernutzungsanlagen zu prüfen.
3. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die versiegelte Fläche sollte demnach so gering wie möglich ausfallen. Dies ist in der Bauleitplanung darzustellen. Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beschreiben.

#### **Bodenschutz:**

##### **Verdachtsflächen**

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.

Es befindet sich außerhalb des Plangebietes (südwestlich angrenzend) auf den Grundstücken „Flur 3, Flurstücke 29 sowie 31“ eine Altablagerung mit der Altflächen Nr. 435.006.040-000.004. Zu diesen Grundstücken gibt es einen Altlastenvorgang mit dem Aktenzeichen: IV/F-41.1-1001-0223 in meiner Behörde. Bei derzeitiger Nutzung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Stadt Bruchköbel ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich.

Gemäß § 8 (4) HAItBodSchG sind die Städte verpflichtet Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mitzuteilen. Zu

## **Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung**

---

**Beschlussvorschlag zu Wasserwirtschaft:** Die Hinweise zur Vertiefung der Aussagen zur Wasserwirtschaft und zum Grundwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Verwiesen wird auf das Kapitel 7.1. Wasserwirtschaftliche Belange in der Begründung, in dem Aussagen zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz enthalten sind sowie die Fachplanung „Wasserwirtschaftliche Belange“ von igmbh, denen auf planungsrechtlicher Ebene nichts hinzuzufügen ist.

**Begründung:** Die in der Begründung getroffenen Aussagen und die im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellten Erläuterungen zu wasserwirtschaftlichen Belangen des Ingenieurbüros igmbh sind für den Detaillierungsgrad des Bebauungsplans ausreichend. Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung (Mindestbegrünung, Parkplätze / Zuwegungen wasserdurchlässig) sind in der Begründung und mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenfalls berücksichtigt worden. Darüber hinausgehende Vertiefungen erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

**Beschlussvorschlag zu Verdachtsflächen:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

**Begründung:** In der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits aufgeführt, dass aufgrund der erfolgten Beprobungen für das Plangebiet keinen Beeinträchtigungen zu befürchten sind, da die untersuchten Parameter keine umweltrelevante Belastungen aufzeigen. Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit Altlasten ist in den textlichen Hinweisen ohnehin enthalten.

diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten:

„Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung und bei Bodeneingriffen im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 4.1.1, mitzuteilen.

### Vorsorgender Bodenschutz

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HALtBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge 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 HLUg weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

Abschließend weise ich auf die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hin, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

### Oberirdische Gewässer, Renaturierung:

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

### Kommunales Abwasser:

**Beschlussvorschlag zu Bodenschutz:** Die Hinweise zur Beachtung der Bodenschutzbelange wurden mit der Planung bereits berücksichtigt. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind Angaben zur Erheblichkeit, Auswirkungen und Maßnahmen bezüglich des Schutzguts Boden enthalten. Weitere Prüfungen müssen nicht vorgenommen werden.

**Begründung:** Die Ausführungen im Umweltbericht in den Kapiteln Bestandssituation (räumliche Grundlagen) und Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (schutzgutbezogene Bewertung) beziehen sich dabei auf die angesprochene Arbeitshilfe.

Kein Beschlussvorschlag zu **oberirdische Gewässer**, Renaturierung erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

Für das Baugebiet ist eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Die ursprünglich vorgesehene Entwässerung im Trennsystem wurde aufgegeben, da vor der Einleitung in den Vorfluter (Krebsbach) der Mehrabfluss kompensiert werden muss. Es sollte hier noch näher ausgeführt werden, warum eine Kompensation (Drosselung/Speicherung) dort nicht erfolgen kann.

Da die betreffende Fläche nicht in dem aktuellen GEP bezüglich Größe und Versiegelungsgrad nicht berücksichtigt ist, wurde mit einer Hilfsrechnung die bestehende Kanalisation überprüft und festgestellt, dass die vorhandene Kanalisation ohne weitere Auswirkungen die zusätzlichen Flächen ableiten und dem RÜ zuführen kann. Diese Rechnung wurde den Unterlagen nicht beigefügt. Es erfolgt hierzu noch eine Überarbeitung des GEP (der die hier betroffene Fläche verändert berücksichtigt).

In der aktuellen Schmutzfrachtsimulation ist das betroffene Teilgebiet nicht enthalten. Eine Überarbeitung wurde beauftragt. Es ist daher noch nachzuweisen, dass durch den Anschluss der zusätzlichen Flächen die R. d. T. bei der zugehörigen Mischwasserentlastungsanlage eingehalten werden.

Laut FIS Gruschu des HLNUG ist das Gebiet hydrologisch mit einer geringen Durchlässigkeit (Klasse 5) angegeben. Inwieweit eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, kann ohne ein Bodengutachten nicht abschließend beurteilt werden und wurde daher nicht weiterverfolgt.

Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage ergänzender Angaben und Unterlagen (nähere Erläuterungen, warum eine Kompensation beim Trennsystem nicht erfolgen kann, sowie die Ergebnisse der SMUSI-Überarbeitung) möglich.

**Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)** 43.1 (Frau Jeenele 4915)  
Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Martin-M. Friedrich

**Beschlussvorschlag zu Kommunales Abwasser:** Die Ergänzungsforderungen zu den Belangen der Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Eine planungsrechtliche Reaktion ist nicht erforderlich.

**Begründung:** Wie in der Stellungnahme angesprochen, sind unstrittige Vertiefungen der **Schmutzwasser**ableitung mit der Realisierung des Plangebiets vorgesehen bzw. in die Wege geleitet. Die ebenfalls angesprochene Versickerungsfähigkeit des Bodens (die – wie bereits in der entsprechenden Fachplanung erkannt – über ein Bodengutachten zu klären wäre) ist in diesem Fall nicht relevant, weil die Konzeption der **Regenwasser**ableitung eine Versickerung nicht erfordert. Verwiesen wird auf die Fachplanung „Wasserwirtschaftliche Belange“ von igmbh, dem auf planungsrechtlicher Ebene nichts hinzuzufügen ist.

Kein Beschlussvorschlag zu **Immissionsschutz** erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

**Gemeinde Schöneck**  
Der Gemeindevorstand

Gemeindevorstand, Postfach 46, 61131 Schöneck

C N K  
Planungsgesellschaft mbH  
Philippsruher Allee 40-44  
63454 Hanau

Besucheranschrift:  
Herrnhofstraße 7  
61137 Schöneck, OT Kilianstädten

Fachbereich Stadtentwicklung

Sachbearbeiter/in

Herr Rauch

Unser Zeichen

621.25 / Ra/Go

13.06.2018



Telefon 06187-9562-0  
Telefax 06187-9562-399  
Durchw. 06187-9562-300

Email:  
g.rauch@schoeneck.de

Email: info@schoeneck.de  
Internet: www.schoeneck.de



**Stadt Bruchköbel - Stadtteil Oberissigheim**  
**Bebauungsplan 'An der Nachtweide'**  
**Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Gemeinde Schöneck werden zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren der Stadt Bruchköbel weder Anregungen noch Einwendungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

C. Rück  
Bürgermeisterin

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgebracht werden.

## Berücksichtigung in der Planung / Beschlussempfehlung

---

**Betreff:** Stadt Bruchköbel - Bebauungsplan „An der Nachtweide“ 15.06.2018 09:13:53  
**An:** "info@c-n-k.de" <info@c-n-k.de>  
**Von:** ZentralePlanungND@unitymedia.de  
**Priorität:** Normal  
**Anhänge:** 1  
Antwort\_283499.pdf 69.409 Bytes 15.06.2018 08:48:05

Kein Beschlussvorschlag erforderlich, da in dem angesprochenen Schreiben mitgeteilt wurde, dass im Plangebiet keine Arbeiten der Unitymedia GmbH geplant sind.

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben

vom 02.11.2017 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Herzliche Grüße

Zentrale Planung  
Access Network Deployment



unitymedia