


Stadt Bruchköbel
Bebauungsplan
„Peller II und III“

Beschlussesempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Linden, den 12.08.2016
07.10.2016

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30



Stellungnahmen ohne (neue) Anregungen

Deutsche Telekom Technik GmbH (13.06.2016)
Eisenbahn-Bundesamt (05.07.2016)
Gemeindevorstand Hammersbach (01.07.2016)
Gemeindevorstand Schöneck (05.07.2016)
Hessen Mobil Gelnhäuser (21.07.2016)
Hessen-Forst, Forstamt Hanau-Wolfgang (27.07.2016)
Kreiswerke Main-Kinzig GmbH (28.07.2016)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (07.07.2016)
Main-Kinzig-Netzdienste GmbH (01.07.2016)
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (01.07.2016 und 14.07.2016)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (25.07.2016)
Unitymedia Hessen GmbH (05.07.2016)

Stellungnahmen mit Anregungen

Main-Kinzig-Kreis (22.07.2016)
Regierungspräsidium Darmstadt (05.08.2016)

Ortsverband Bündnis 90 Die Grünen (15.07.2016)
Wohnungseigentümergeinschaft Am Römerbrunnen 14 (20.03.2016 und 21.05.2016)
Herr und Frau Heß, Tannenweg 25 (22.04.2016)
Anwohnergemeinschaft Erich-Ollenhauer-Straße 64-76 (25.07.2016)
Herr und Frau Patt, Erich-Ollenhauer-Straße 76 (11.07.2016)
Frau Peschka, Stresemannstraße 21 (20.07.2016)
Anwohnergemeinschaft Stresemannstraße 17-25 (undatiert)

Beschlussempfehlung:

Satzungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Bruchköbel beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HGO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

Planungsbüro Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Eing. 25. JULI 2016
Zur Bearbeitung



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

Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24
63571 Gelnhausen
Postfach 1465 · 63569 Gelnhausen
63 Bauordnung / 63.31 Kreisentwicklung
Amtsreferat: Alexandra Nölle
Ansprechpartner/in: Alexandra Nölle
63.21/26/16
Aktenzeichen/nr.: 06051/85-14324
Telefon: 06051 85-914324
Telefax: Alexandra.Noelle@mkk.de
E-Mail: Alexandra.Noelle@mkk.de
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do13:00-17:30Uhr
Gebäude C / Zimmer 01.009

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Ihre Nachricht
Schreiben vom 27.06.2016
Es schreibt Ihnen
Alexandra Nölle

**Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel
Bebauungsplan „Peller II und III“
Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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 der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu der o.g. Planung im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat wie folgt Stellung:

Artenschutz:

Wir gehen davon aus, dass die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen in Form von Vergrünung und Beschränkung der Bauzeiten umgesetzt werden. **5**

Feldlerche und Schafstelze:

Zum Schutz der Bodenbrüter Feldlerche und Schafstelze müssen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen in Form von vorlaufenden CEF-Maßnahmen realisiert werden. Für den Verlust der Bruthabitate von Schafstelze und den Verlust von potentiellen Bruthabitaten für die Feldlerche durch die Überbauung der Ackerflächen ist der Lebensraum zu optimieren. Deshalb sind im Umfeld Bruthabitate neu zu entwickeln. Um die Lebensraumgrundlage von Feldlerche und Schafstelze zu verbessern, wird die Anlage von Lerchenfenstern und Brachestreifen als

Kreissparkasse Gelnhausen BLZ 507 500 84 · Kto.-Nr. 17 · IBAN DE22 5075 0094 0000 0000 17 · BIC HELADEF1GEL
Kreissparkasse Schlüchtern BLZ 530 513 86 · Kto.-Nr. 8253 · IBAN DE42 5305 1396 0000 0082 53 · BIC HELADEF1SLU
Sparkasse Hansa BLZ 506 500 23 · Kto.-Nr. 300004 · IBAN DE58 5065 0023 0000 3000 04 · BIC HELADEF1HAN
Postbank Frankfurt/IM BLZ 500 100 60 · Kto.-Nr. 10077-601 · IBAN DE32 5001 0060 0010 0776 01 · BIC FBANK3333

Main-Kinzig-Kreis (22.07.2016)

Beschlussesempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Sie werden bestätigt. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

Vergrünung

Um eine erneute Brut der Schafstelze oder ein Einwandern der Feldlerche in den direkten Eingriffsbereich zu verhindern, ist der Acker in dem Jahr des Baubeginns im Frühjahr nicht zu bewirtschaften, d.h. der Boden sollte unbedeckt sein.

Beschränkung der Bauzeiten

Erforderliche Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Hauptbrutperiode, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Einhaltung Geltungsbereich

Für die Arbeiten sollte der ausgewiesene Geltungsbereich nicht überschritten werden, um den Eingriff räumlich auf ein Minimum zu beschränken. Insbesondere ist ein Übergreifen in die angrenzenden Gehölzonen zu vermeiden.

zielführend angesehen. Auf einer Fläche von 4 ha sind max. 3 Lerchenfenster pro Hektar anzulegen mit einer Größe der Lerchenfenster von jeweils ca. 20 m². Die Flächen sind in den Festsetzungen unter 4.6 Artenschutz anzugeben und über Verträge mit den bewirtschaftenden Landwirten dauerhaft (zumindest in diesem Umfeld) sicherzustellen. Entsprechende vertragliche Regelungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Es sollte geprüft werden, ob zusätzlich die Anlage von festen Brachestreifen (Schwarzbrachen) realisierbar ist, um die Wirkung der Artenschutzmaßnahme zu erhöhen. Erfahrungen zeigen, dass die Brachestreifen die Attraktivität des Brut- und Nahrungsraumes steigern und vor allem auch als Nahrungshabitat genutzt werden.

Die Flächen müssen Abstände von 150 m zur Wohnbebauung bzw. 50 m zu vertikalen Strukturen oder Straßen einhalten, da diese Flächen von der Feldlerche nicht angenommen werden und somit wirkungslos bleiben.

Die Maßnahmen müssen vor Baubeginn angelegt werden und auch funktionstüchtig sein (d.h. mit Baubeginn). Die Wirkung der Maßnahme ist intensiv durch ein dreijähriges Monitoring fachlich zu begleiten und zu dokumentieren. Sollte sich der erwünschte Erfolg der Maßnahme nicht einstellen, müssen die Maßnahmen angepasst werden. Die ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind regelmäßig mitzuteilen.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen 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.

Immissionsschutz

Mit nachmaligen Verweis auf die Empfehlung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, wonach die Immissionsschutzbehörden im Rahmen ihrer Stellungnahmen zu Bebauungsplänen fordern sollen, dass stationäre Geräte (z. B. Luftwärmepumpen) nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die in Tab. 1 angegebenen Abstände (siehe Textfestsetzungsempfehlung) zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tab. 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden, sollten folgende Textfestsetzungen in den Bebauungsplan „im Peller II und III“ aufgenommen werden.

- Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Miniblockheizwerke und vergleichbare lärmemittierende Anlagen sind dem Stand der Technik aufzustellen und haben entsprechend des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung einzuhalten.

Schalleistungspegel zuzügl. Ti-Zuschlag	erforderlicher Mindestabstand allgem. Wohngebiet
36 dB	0,1 m
39 dB	0,5 m

zu 2.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Ihnen wird wie folgt entsprochen: Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand September 2015, schlägt vor, im Umfeld des Eingriffsbereiches zur Verbesserung der Lebensraumgrundlagen der Bodenbrüter Feldlerche und Schafstelze Lerchenfenster (Saatlücken) in Getreidefeldern anzulegen. Durch diese gezielte Förderung der Art könne der Lebensraumverlust im Eingriffsbereich ausgeglichen werden. Vorgeschlagen wird, dass mindestens zwei Lerchenfenster pro Hektar Getreidefläche angelegt werden, auf einer Gesamtfläche von mindestens vier Hektar. Diese Maßnahme könne dazu beitragen, die Feldlerche als Brutvogel im Umfeld des Eingriffsbereiches erhalten.

Die Untere Naturschutzbehörde konkretisiert dahingehend, dass auf einer Fläche von vier Hektar maximal drei Lerchenfenster pro Hektar anzulegen sind, wobei die Größe der Lerchenfenster jeweils 20 Quadratmeter betragen soll.

Da nach den Ergebnissen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind, wird die Stadt Bruchköbel bzw. der Baulandentwickler zwar mit den Bewirtschaftern der angrenzenden Ackerflächen Kontakt aufnehmen und sich um entsprechende vertragliche Vereinbarungen (auch zu möglichen Brachstreifen) bemühen. Idealerweise können die Maßnahmen bereits im kommenden Jahr 2017 umgesetzt werden. Der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung folgend, sieht die Stadt Bruchköbel allerdings keine Notwendigkeit, den Beginn der Erschließungsmaßnahmen unter den Vorbehalt erfolgreicher Vertragsabschlüsse zu stellen.

Die Ergebnisse der Gespräche werden der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. Sobald entsprechende vertragliche Regelungen getroffen worden sind, wird auch das Monitoring wie in der Stellungnahme angeregt durchgeführt. Die Notwendigkeit ergänzender Hinweise in der Plankarte, die nicht den normativen Inhalt des Bebauungsplanes betreffen, sieht die Stadt Bruchköbel nicht.

42 dB	0,9 m
45 dB	1,4 m
48 dB	2,2 m
51 dB	3,4 m
54 dB	5,2 m
57 dB	7,6 m
60 dB	10,9 m
63 dB	15,6 m
66 dB	22,2 m
69 dB	27,3 m
72 dB	34,4 m
75 dB	44,6 m
78 dB	58,9 m
81 dB	79,2 m
84 dB	107,7 m
87 dB	147,5 m
90 dB	202,6 m

Hinweis:

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die Luft-Wärmepumpe die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

- Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
- Ferner empfehlen wir, folgende Textfestsetzung zum Schutz vor Lärm- und Geruchsimmissionen im Planbereich in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Nebenanlagen zur Haltung bzw. zur Zucht von Tieren (z. B. Hühnerställe, Volieren, Taubenhäuser) sind im Plangebiet unzulässig.

Wasser- und Bodenschutz

Aus der Sicht des Wasser- und Bodenschutzes bestehen gegen die o.a. Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Der in den textlichen Festsetzungen zitierte Verweis auf die nach § 55 Abs. 2 Nr. 1 HWG gebotene Versickerung oder Oberflächengewässereinleitung kann als ohne Erlaubnis zulässige Gewässerbenutzung missverstanden werden. Wir empfehlen daher die textlichen Festsetzungen mit dem folgenden Hinweis zu ergänzen: „Auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weisen wir hin.“

Zudem empfehlen wir in den textlichen Festsetzungen Hinweise des Planungsträgers auf vorliegende Erkenntnisse, die eine Versickerung nicht zulassen (z. B. Ergebnisse der Bodenuntersuchung/des Baugrundgutachtens und dabei erkannte hohe Grundwasserstände).

Landwirtschaft

Aus der Sicht der Landwirtschaft wird bedauert, dass unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden keine Flächen über eine Innenentwicklung mobilisiert werden könnten.

zu 3.: Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

Die Stellungnahme verweist auf einen „Leitfaden“, der allerdings nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes sondern Baumaßnahmen in seinem Vollzug betrifft. Da ein „Leitfaden“ wie auch der in der Stellungnahme Genannte im Zeitablauf in der Regel dem jeweiligen Stand der Technik angepasst wird, ein Bebauungsplan und die in ihm getroffenen Festsetzungen aber bis zu einer formalen Änderung oder Aufhebung rechtswirksam sind - und dies können Jahrzehnte sein - könnte mit einer Übernahme der in der Tabelle genannten Schalleistungspegel und erforderlichen Mindestabstände in den normativen Teil des Bebauungsplanes dauerhaft Werte gelten, die vom Stand der Technik dann lange überholt sind. Der Bebauungsplan hätte als Ortsrecht der Vorrang.

Es mögen solche Überlegungen sein, die den Gesetzgeber seinerzeit auch dazu bewegen haben, den Inhalt des Bebauungsplanes in § 9 Abs. 9 BauGB abschließend zu regeln und hier findet sich keine Anlaufstelle für eine Festsetzung wie der Angeregten.

zu 4.: Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

Unabhängig davon, dass die angeregte Festsetzung schon an dem Konkretheitsgebot scheitern würde, bildet der insoweit abschließende Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB auch hierfür keine Anlaufstelle.

zu 5.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Zur Ausweisung gelangt ein allgemeines Wohngebiet. Richtig ist, dass zu den in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen untergeordneten Nebenanlagen auch solche für die Kleintierhaltung zählen. Allerdings gibt es zu diesem Thema eine umfangreiche Rechtsprechung, die sicherstellt, dass abwägungsbeachtliche Immissionskonflikte regelmäßig nicht auftreten.

Zudem sind Hühnerställe, Volieren und Taubenhäuser auch in den übrigen Wohngebieten der Stadt Bruchköbel eher die Ausnahme.

Problematisch erscheint hingegen die Hundehaltung. Auch hierzu gibt es eine umfangreiche Rechtsprechung:

- Das Verwaltungsgericht Neustadt hat in seinem Urteil vom 18.01.2016 (Az. 3 K 890/15.NW) über die Haltung von neun Hunden in einem allgemeinen Wohngebiet zu befinden. Aufgrund häufiger Nachbarbeschwerden wurde die Haltung von mehr als zwei Hunden untersagt.

Da die Fläche bereits im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellt ist, bestehen insofern keine weiteren Anregungen oder Bedenken. ✓

Naturschutz

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu der o.g. Planung im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat wie folgt Stellung:

Kompensationsplanung

Es bestehen derzeit Bedenken hinsichtlich der Kompensationsplanung. Im Rahmen des Verfahrens soll gemäß den Erläuterungen der Begründung die Verpflichtung zur Kompensation für Eingriffe in den Naturnaushalt von der Hessischen Landgesellschaft übernommen werden. Diese Aussage ist unserer Ansicht nach keine ausreichende Auseinandersetzung mit der Kompensationsthematik, da gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c 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. ✓

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung weist Berechnungsfehler auf, sodass die Berechnung nachzuarbeiten ist. ✓

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Wir begrüßen die Ortsrandeingerüstung mit einer geschlossenen Gehölzstruktur (vgl. 2.5.1). ✓

Bei Verkehrssicherungsmaßnahmen haben die zurückgeschnittenen Äste und Stämme auf der Waldnutzungsverzichts-Fläche (Gmk. Bruchköbel – Flur 11 – Flurnummer 19) im Bestand zu verbleiben. ✓

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Nölle)

- Das OLG Köln (Az. 12 U 40/93) hält Beilen des Hundes für zulässig, jedoch nicht länger als 10 Minuten ununterbrochen, zudem nur 30 Minuten am Tag und nur außerhalb der Zeiten von 22 bis 6 Uhr und 13 bis 15 Uhr. Auch das OLG Hamm ist der gleichen Meinung.

Schon dieses Ergebnis einer kurzen Internetrecherche zeigt, dass, zumal bei fehlenden konkret baugebietsbezogenen städtebaulichen Gründen der Ausschluss von Nebenanlagen zur Haltung bzw. zur Zucht von Tieren, für den vorliegenden Abwägungsprozess kein weiterführender Handlungsbedarf besteht - zumal der Ausschluss von zum Beispiel Vollen und Hundezwingern die Tierhaltung als solche nicht zu unterbinden vermag.

zu 6.: Der Anregung wird entsprochen.

Bei der Ergänzung handelt es sich um die Aufnahme eines Hinweises, der kein erneutes Beteiligungsverfahren erfordert.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Versickerung ist für das jeweilige Baugrundstück im Einzelfall zu prüfen.

zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 9.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings darf nicht verkannt werden, dass nach den Ergebnissen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind, so dass es zulässig ist, die nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen ermittelte Biotopwertdifferenz in Höhe von 446.850 Punkten von der Ökoagentur des Landes Hessen zu erwerben.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Richtig ist, dass die letzte Ziffer in der Addition der einzelnen Ansätze an mehreren Stellen um einen Biotopwertpunkt differiert. Es handelt sich hierbei allerdings um eine rundungsbedingte Differenz, die keinen Berechnungsfehler darstellt.

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 12.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Sie wird mit der Bitte um Berücksichtigung an das Forstamt Hanau-Wolfgang weitergeleitet.

Durchschrift

Regierungspräsidium Darmstadt - 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bruchköbel
Hauptstraße 32
63486 Bruchköbel

Az. III31.2-61d 02/01--

Unser Zeichen:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin:
Zimmernummer:
Telefon:
FAX:
E-Mail:
Datum:

Martin Friedrich
4.036
06151/126129
06151/128914
m.friedrich@rpd.hessen.de
05.08.2016

**Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel
Bebauungsplanentwurf „Peller II und III“
Stellungnahme gemäß §4(2) Abs. BauGB
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 27.06.2016
Meine Stellungnahme vom 1.12.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung und aus naturschutzfachlicher Sicht werden auch weiterhin keine Bedenken vorgebracht. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist selbstverständlich auch weiterhin zu beachten. Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich folgendes zu beachten:

Aus der Sicht der Dezernate 41.2 (Oberirdische Gewässer, Renaturierung) und 43.1 (Immissionsschutz - Lärm, Erschütterung, EMF) bestehen keine Bedenken.

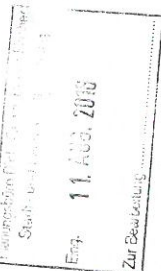
Grundwasserschutz/Wasserversorgung:

1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.
2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftigen

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegengebäude
64283 Darmstadt
Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do.
Freitag
Telefon:
Telefax:

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Regierungspräsidium Darmstadt (05.08.2016)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

tige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Bodenschutz:

Verdachtsflächen

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, in der Altflächengerungen, 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.

Sollten dennoch Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, 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 ist der nachfolgende Erlass 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 Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgenden 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. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt das Schutzgut Boden in ausreichender Form.

Abschließend wird auf die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hingewiesen, 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 Innenent-

3

4 z

5 z

zu 2.2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sollten bei den weiteren Planungen bzw. bodeneingreifenden Maßnahmen Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen werden, werden diese dem Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich angezeigt.

zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

wicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind,

Kommunales Abwasser:

Mit Schreiben vom 22.06.2016 wurde ein Entwässerungskonzept für das Baugebiet Peller 2 und 3 vorgelegt. Die ursprünglich vorgesehene Entwässerung im Trennsystem mit Versickerung des Regenwassers über einen vorhandenen Graben kann aufgrund der Ergebnisse eines Bodengutachten (zu niedrige GW-Flurabstände) nicht ausgeführt werden. Stattdessen soll nun die Entwässerung im Mischsystem erfolgen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation wurde überprüft (stationäre Berechnung mit Hystem/ 5-jähriges Regenereignis) und nachgewiesen, dass durch den Anschluss zusätzlicher Mischgebietsflächen keine negativen Auswirkungen auf das Kanalnetz der Stadt Bruchköbel entstehen. Anhang einer SMUSI-Berechnung wurde weiterhin nachgewiesen, dass die Entlastungsanlagen auch bei Anbindung der Baugebietsflächen den R. d. T. entsprechen.

Die Entwässerung wurde aufgezeigt. Aus abwassertechnischer Sicht ist die Entwässerung als gesichert anzusehen (keine Bedenken).

Allgemein:

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

Ich zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Martin-M. Friedrich

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch die Stadt Bruchköbel legt die Priorität auf die hier angesprochenen Maßnahmen der Innenentwicklung. Bekannt ist aber auch, dass den Städte und Gemeinden hierbei in der Regel nur die Möglichkeit regelmäßiger Appelle an Besitzer von Baulücken, leer stehenden oder untergenutzten Immobilien bleibt, da der Gesetzgeber die für einen effizienten Vollzug notwendigen Instrumente bisher jedenfalls nicht zur Verfügung gestellt hat. Unberücksichtigt dessen haben die Städte und Gemeinden den Auftrag, der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken ein adäquates Angebot gegenüberzustellen. Dieses Ziel verfolgt der Bebauungsplan „Peller II und III“.

zu 6.: Die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.



Uwe Ringel
OV-Vorsitzender
Fritz Schubert Ring 11
63486 Bruchköbel

Stadterhebung Bruchköbel

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

17. JULI 2016

Termin: 17. Juli 2016

Uwe Ringel

Magistrat
der Stadt Bruchköbel
Hauptstraße 32
63486 Bruchköbel

Einwendungen zum B-Plan Peller 2 und 3

Im B-Plan werden keine Flächen ausgewiesen, nach dem eine verpflichtende Bebauung von preiswertem Wohnraum für unter 6 Euro je Quadratmeter festgelegt wird.

Der unveränderte Druck auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere was die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum angeht, macht es erforderlich in den Bebauungsplänen der Stadt Bruchköbel darauf zu reagieren und dafür entsprechende Flächen auszuweisen.

Der Nachweis der Flächen sollte im Sinne einer guten Durchmischung nicht zentral auf einer Fläche festgelegt werden. Es sollten mindestens 25 Wohneinheiten mit einer Bindungszeit von 20 Jahren entstehen.

Bruchköbel, 15.07.2016

U. Ringel
Uwe Ringel

Ortsverband Bündnis 90 Die Grünen (15.07.2016)

Beschlussesempfehlung

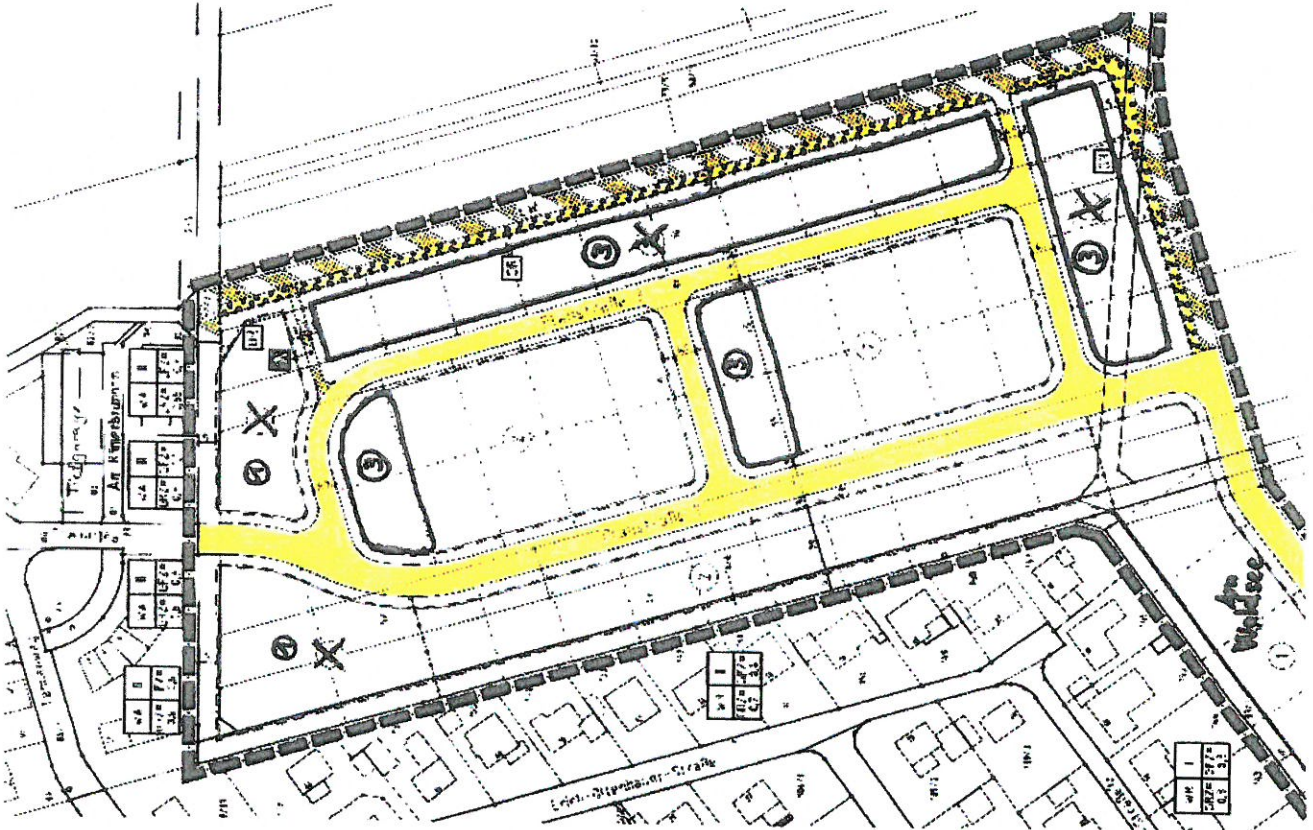
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., optimierter Wohnungsbau, Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbaubau in Deutschland, 2014, geht für ein innerstädtisches Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen (Standard EnEV 2014 für Neubauten ab 2016) von Baukosten in Höhe von 2.400 €/m² aus. Hinzu kommen u.a. Grunderwerb einschl. Erschließung, Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten. Damit nähert sich die Refinanzierung bei einer Mietrate von 6 €/m² aber sehr schnell dem 40fachen der Jahresmiete. Hierfür fehlen die Investitionen. Im Ergebnis steigt die Gefahr, dass die mit einer entsprechenden Beschwerde belegte Fläche nicht vermarktet werden kann und damit dauerhaft zu einer Baulücke wird. Unabhängig davon bietet der insoweit abschließende Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB für eine solche Festsetzung keine Anlaufstelle.

Den Anforderungen an Belichtung und Belüftung ist grundsätzlich bereits dann Rechnung getragen, wenn die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung eingehalten werden. Dies ist vorliegend der Fall, zumal die nächstliegende Baugrenze im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Peller II und III“ nicht nur den Mindestabstand gemäß HBO von 3 m einhält, sondern 5 m zur Geltungsbereichsgrenze vorsieht.

Die Verschattungswirkung eines Vorhabens kann gleichwohl beachtlich sein, wenn einem von der Verschattung betroffenen Vorhaben in den Wintermonaten ein wesentlicher Anteil der Sonnenstunden entzogen wird. Hiervon betroffen sein können grundsätzlich die Reihenhäuser Am Römerbrunnen. Da in jedem Reihnhaus aber nur eine Wohneinheit zulässig ist, zählt auch das oberste Geschoss zu der jeweiligen Wohnung. Bei einem Einfallswinkel von 16,37° im Zenit am 21.12. beträgt die Schattenlänge bei einem 3 m hohen Objekt 10,21 m (berechnet nach der in der Stellungnahme angegebenen Quelle). Bei vergleichbaren Gebäudehöhen in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und Abständen von gemäß den Baugrenzen der Bebauungspläne „Im Peller I“ und „Peller II und III“ von mehr als 10 m werden die Räume im obersten Geschoss der Reihenhäuser auch am Tag der Wintersonnenwende Sonne erhalten. Dies gilt entsprechend für die beiden oberen Geschosse des Mehrfamilienhauses Am Römerbrunnen 14. Für die Wohnungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss rechts (westlich) ist aufgrund der Verlängerung des Pellenweges nachmittags ebenfalls eine Besonnung gegeben. Für die Wohnungen Erdgeschoss und erstes Obergeschoss links (östlich) wird der Sonneneinfall gegeben sein, wenn in dem angrenzenden Teilbaugelände WA3 z.B. Mehrfamilienhäuser oder Stadtviellen vergleichbar dem Anwesen Am Römerbrunnen 14 entstehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Peller II und III“ auch in der Fassung des Entwurfs die Belichtung und Besonnung der vorstehend angesprochenen Anwesen nicht in abwägungsbeachtlicher Weise einschränken.



Anwohner der Straßen
Am Römerbrunnen 2 bis 20, Tannenweg 25 und Erich-Ollenhauer-Straße 44
c/o Dorothea Wakan (dorothea.wakan@t-online.de)
Am Römerbrunnen 14
63486 Bruchköbel

An die Stadt Bruchköbel
Hauptstraße 32
63486 Bruchköbel

Zweite Stellungnahme zum Bebauungsplan „Peller II+III“ (Entwurf vom 16.02.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir unseren Einspruch vom 20.10.2015 und unsere Stellungnahme vom 20.03.2016 um einige Punkte ergänzen. Wir befürchten, dass bei den Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung Missverständnisse entstanden sind, die zu unberechtigten Nachteilen für die Anwohner führen können:

(1) Der Einspruch vom 20.10.2015 ist nicht nur von den 6 Eigentümern vom Mehrfamilienhaus „Am Römerbrunnen 14“ unterschrieben worden, sondern von 13 (damals erreichbaren) Eigentümern der Wohngebäude der Straße „Am Römerbrunnen“. Die erste Stellungnahme vom 20.03.2016 wurde von allen 15 Eigentümern der Wohngebäude der Straße „Am Römerbrunnen 2-20“ sowie von den 2 Eigentümern „Tannenweg 25“ und „Erich-Ollenhauer-Straße 44“ unterstützt.

(2) An der nördlichen Grenze des Neubaugebiets befinden sich nicht mehrere Mehrfamilienhäuser, sondern nur ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und mit einer Höhe von 11,64 Meter. Der überwiegende Teil der Bestandsbebauung an der Nordgrenze sind 12 Reihenhäuser mit einer Höhe von nur 9 Metern. An der Nordostgrenze des Baugebiets befinden sich sogar ausschließlich Einfamilienhäuser mit geringerer Bauhöhe. Aus unserer Sicht entfällt damit die Begründung für den Gebäude-Typ 2 oder 3 (mit einer Höhe von 12 Metern) an dieser Stelle des Baugebiets als Fortsetzung der Bestandsbebauung.

(3) Die Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch Beschattung ist bereits im Einspruch vom 20.10.2015 von uns genannt, bei der Änderung des Bebauungsplans durch die Stadt aber nicht berücksichtigt worden. Daher bitten wir erneut den Vorschlag aus unserer ersten Stellungnahme aufzugreifen und nur Wohngebäude, z.B. Reihenhäuser, von maximal 9 Meter Höhe an der Nordgrenze zu erlauben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Dorothea Wakan



(Kopie an die Stadtverordnetenversammlung)

Stadterweiterung Bruchköbel

2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

24. Mai 2016

Termin und Wk.	pers. RO	tel. RO	schw. RO	Finw.

BRUCHKÖBEL
Bauamt Bruchköbel
25. Mai 2016

Bruchköbel, den 21.05.2016

Wohnungseigentümergeinschaft Am Römerbrunnen 14 (21.05.2016)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da sich die Abwägung unabhängig der Zahl der Unterschriften auf die jeweiligen Anwesen bezieht, ergeben sich aus dem Hinweis hier keine Änderungen.

Bisher nicht explizit angesprochen wurden die Anwesen Tannenweg 25 und Erich-Ollenhauer-Straße 44. Diese sind aber aufgrund ihrer Ost-West Orientierung (Tannenweg 25) bzw. ihrer Lage im Westen des geplanten Wohngebietes (Erich-Ollenhauer-Straße 44) bezogen auf die Themen Belichtung und Belüftung nicht in abwägungsbeachtlicher Weise betroffen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu thematisieren bleiben nur die Anwesen Tannenweg 21 sowie Am Römerbrunnen 2 bis 20, bei denen es sich, wie in der Stellungnahme zutreffend ausgeführt, um Reihenhäuser bzw. ein Mehrfamilienhaus handelt. Dass dessen Höhe mit 11,64 m angegeben wird, bestätigt auch die Zulässigkeit der im Bebauungsplan "Peller II und III" angrenzend getroffenen Festsetzungen von maximal 12 m.

Weiterführend sei es gestattet, auf die Ausführungen zu der Stellungnahme vom 20.03.2016 zu verweisen (siehe oben).

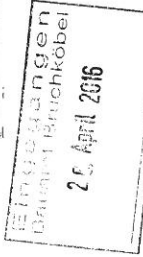
zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ihr wird aber nicht entsprochen. Dass dies gleichwohl nicht zu abwägungsbeachtlichen Einschränkungen führt, wurde in den Ausführungen zur Stellungnahme vom 20.03.2016 ausführlich erläutert.

Martin & Heidrun Heß
Tannenweg 25
63486 Bruchköbel

An die
Stadt Bruchköbel
Hauptstraße 32
63486 Bruchköbel

Stadtverwaltung Bruchköbel										
Dez.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Di. 22. APR 2016										
Termin um 10 Uhr	pers. RU	tel. RU	schw. RU	Arch. RU	Bestm. z.U.	z.d.A.				



Bruchköbel, den 22. April 2016

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Peller II und III“ (Entwurf vom 16.02.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit schließen wir uns dem Antrag der „Wohnungseigentümerschaft; a/o Beirätin Wakan“ bezüglich des Antrags der Änderung der Gebäude Typ 3 vollumfänglich an (Siehe Anlage).

Die von Ihnen angeführte „vergleichsweise hohe Bebauung“ im Peller trifft unserer Meinung nicht zu für die an der südlichen Bebauungsgrenze „Peller I“ liegenden Reihenhäuser / Bogenhäuser und somit für den weitaus größten Teil der Bebauungsgrenze. Gleichzeitig ist zu beachten, dass durch geschickte Planung das Mehrfamilienhaus KEINE Häuser/Gärten beschattet. Insofern ist die von Ihnen angeführte Begründung zur Ablehnung des Antrags für uns nicht stichhaltig und nachvollziehbar.

Durch den Schnitt unseres Grundstückes beträgt der geringste Abstand eines zukünftigen angrenzenden Neubaus nur knapp 8 m zu unserer Hauswand. Die auf Basis der Angaben von www.sonnenverlauf.de ermittelte Beschattung (siehe beiliegendes Schreiben der Wohnungseigentümerschaft) zeigt eindeutig, dass der gesamte südliche Teil unseres Grundstückes einschließlich der Seitenterrasse ganzjährig im Schatten liegen würde. Dies ist nicht zumutbar und würde eine unverhältnismäßige Wertminderung unseres Hauses herbeiführen.

Gleichzeitig verweisen wir auf den Gleichbehandlungsgrundsatz im Vergleich zu den Anwohnern Erich-Ollenhauer-Str. und Waldseestraße und fordern somit die Anpassung des Bebauungsplans und der entsprechenden Planung von Gebäuden des Typ I zu angrenzenden Peller I Bebauung.

Weiterhin ist durch die gegenwärtige Planung der hintere Zugang zu den Grundstücken Tannenweg 25 und insbesondere Tannenweg 23 nicht mehr möglich. Die Zuwegung zum Grundstück Tannenweg 23 verläuft an unserer westlichen Grundstücksgrenze und befindet sich im Gemeinschaftseigentum der beiden Parteien (siehe Anlage). Wir beantragen hiermit den Bebauungsplan dahin zu ändern, dass die gemeinsame Zuwegung weiterhin nutzbar bleibt und die gemeinsame Grundstückseigentümerschaft nicht durch die Planungen der Stadt Bruchköbel ad absurdum geführt wird.

Herr und Frau Heß, Tannenweg 25 (22.04.2016)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Weiterführend sei es gestattet, auf die Ausführungen zu der angesprochenen Stellungnahme zu verweisen.

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich gilt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände nach der Hessischen Bauordnung, der Mindestabstand beträgt hier 3 m beidseits der beiden Grundstücksgrenzen, die Belange gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf die Themen Belichtung und Belüftung ausreichend gewahrt sind. Dieser Mindestabstand wird, wie in der Stellungnahme zutreffend ausgeführt, vorliegend bereits überschritten. Beachtlich ist zudem, dass das Reihenhäuser Tannenweg 25 weder im Erdgeschoss noch im ersten Obergeschoss auf der Südseite Fenster aufweist. Zu dem Freisitz im Staffelgeschosses, der nach Süden orientiert ist, gelten die Ausführungen zur Stellungnahme der Wohnungseigentümerschaft Am Römerbrunnen 14 vom 20.03.2016 analog. Der Hinweis auf eine Wertminderung kann insoweit nicht nachvollzogen werden.

zu 3.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Auch für die an die Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 44 bis 62 und Stresemannstraße 15 bis 25 (Übergang Waldseestraße) angrenzenden Flächen gilt, dass hier Gebäude mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von GFZ = 0,8 bei zulässig zwei Vollgeschossen errichtet werden können. Auch die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sind identisch.

Den Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 vorgelagert lässt der Bebauungsplan „Peller II und III“ zwar nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zu. Dies ist insbesondere auch den sich aus dem südlich angrenzenden Wald ergebenden besonderen Anforderungen z.B. an die Statik geschuldet. Insofern sind beide Teilbereiche nicht vergleichbar.