

Gemeinde Niederdorfelden
Bebauungsplan „Im Bachgange“
2. Änderung

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB (Frist bis zum 24.02.2023) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Niederdorfelden und Gießen, Mai 2023

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

Deutsche Telekom Technik GmbH (16.02.2023)
Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (24.02.2023)
Kreisausschuss Main-Kinzig-Kreis Abt. 63 Bauordnung (24.02.2023)
Kreiswerke Main-Kinzig GmbH (10.02.2023)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (24.02.2023)
Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD (15.02.2023)
Regionalverband FrankfurtRheinMain (15.02.2023)

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Amt für Bodenmanagement Büdingen (27.01.2023)
Avacon Netz GmbH (19.01.2023)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
(19.01.2023)
EAM Netz GmbH (26.01.2023)
IHK Hanau Gelnhausen (13.02.2023)
Landesverband der jüdischen Gemeinden (30.01.2023)
Landesamt für Denkmalpflege /hessenArchäologie (20.02.2023)
Magistrat der Stadt Karben (30.01.2023)
Magistrat der Stadt Nidderau (21.02.2023)
Tennet TSO GmbH (23.01.2023)

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von:

Bischöfliches Ordinariat Mainz
Botanische Vereinigung in Hessen e.V.
BUND LV Hessen
Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck
Gasversorgung Main Kinzig GmbH
Gemeindevorstand Schöneck
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessen Forst Hanau
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Gesellschaft für Ornithologie Echzell
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Magistrat der Stadt Bruchköbel
Magistrat der Stadt Maintal
Naturschutzbund Deutschland

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
Stadtplanungsamt Frankfurt Main
Vodafone Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer
Wanderverband Hessen e.V.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen vorgebracht.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt
am Main

PlanES
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
Deutschland

Heiko Schopf | Südwest – Frankfurt
+49 69 20060 9906 | Heiko.Schopf@telekom.de
16.2.2023 | | Bauleitplanung der Gemeinde Niederdorfeiden Bebauungsplan „Im Bachgange“ 2.
Änderung | Südwest34_2023_31710

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Ihr Schreiben haben wir am 10.02.2022 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte
Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich
Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme
berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen
Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von
Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der
zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die
Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Deutsche Telekom Technik GmbH | Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt am Main | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIN: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (16.02.2023)

Beschlussempfehlungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Angemerkt sei, dass die Erschließung bereits Bestand ist. Was die Belange der Deutschen
Telekom Technik GmbH anbetrifft, so geht es hier insb. um mögliche Hausanschlüsse für
die neu geplante Wohnbebauung im Bereich der ehem. Fläche für Gemeinbedarf.

Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplans, so dass das Aufstellungsverfahren
ohne Zeitverzug fortgeführt werden kann.

Bebauungsplan „Im Bachgange“ 2. Änderung – Abw. 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 a BauGB

Erschließung:

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Heiko Schopf  Digital unterschrieben
von Heiko Schopf
Datum: 2023.02.16
15:40:09 +01'00'

i. A.
Heiko Schopf



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63558 Gelnhausen

Gemeinde Niederdorfelden
Gemeindevorstand
Burgstraße 5
61138 Niederdorfelden

Aktenzeichen 34c2-23-031798-BV13.3
Bearbeiter/in Reina Köper
Telefon (06051) 832 202
Fax (06051) 832 171
E-Mail reina.koepen@mobil.hessen.de
Datum 24. Februar 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Niederdorfelden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Bachgange“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB
i.V.m § 13a BauGB

Schreiben des Städtebauarchitekturbüros PlanES vom 19.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

- die 2. Bebauungsplanänderung beinhaltet im Wesentlichen die folgenden Anpassungen:
- die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zu Lasten einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Rathaus und Bürgerhaus)
 - die Umwidmung von Grünflächen, Zweckbestimmung Kleingärten in Grünfläche, Blühwiese
 - die Konkretisierung des einzuhaltenden Gewässerrandabstandes nach vollzogener Bebauung
 - einzelne Änderungen / Ergänzungen für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel aus dem Bauantragsverfahren, z.B. Festsetzung von max. III zulässigen Vollgeschossen.

Dabei sind gemäß der Begründung zur 2. Bebauungsplanänderung 5 Teilflächen betroffen (Bildkopie aus der Begründung):



Die von der 2. Änderung betroffenen Bereiche Nr. 1 – 5 umfassen insgesamt eine Größe von ca. 1,3 ha:

- Nr. 1 Flur 11, Flur Nr. 754, ca. 1.026 m²
- Nr. 2 Flur 11, Flur Nr. 825, ca. 0.511 m²
- Nr. 3 Flur 11, Flur Nr. 777, ca. 0.210 m²
- Nr. 4 Flur 11, Flur Nr. 754, 756, 757, 758, ca. 1.177 m² (ca. 625 m² 3-m Gewässerrandstreifen)
- Nr. 5 Flur 11, Flur Nr. 321, ca. 7.450 m²

Schwarz-gestrichelte Umrandung: Geltungsbereich der 2. Änderung
Blau gestrichelte Umrandung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Bachgange“ (2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Zusammenfassung der Planung ist zutreffend.

Die verkehrliche Erschließungskonzeption über die bestehende Gemeindestraßenanbindung Bischofsheimer Straße an die freie Strecke der Landesstraße 3008 wird unverändert beibehalten.

2.

In den Textlichen Festsetzungen ist der Hinweis: „Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Im Bachgange“ 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018 und „Im Bachgange“ 1. Änderung von 2020 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Bachgange“ 2. Änderung ersetzt.“ enthalten.

Dabei sind hinsichtlich der geltenden Anbaubestimmungen des HStrG für die Belange von Hessen Mobil die Landesstraße 3008 betreffend insbesondere die Änderungen im gemäß der obigen Plandarstellung von der 2. Änderung betroffenen Bereich Nr.5 – hier das Sondergebiet SO_{Nah} (in der Bebauungsplandarstellung $\hat{=}$ die Fläche der lfd.Nr.6) betreffend - relevant.

Die in den Textlichen Festsetzungen unter den Ziffern/Gliederungspunkten:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr. 1 BauGB)

2.3 Grundflächenzahl (§19(1) BauNVO)

- ▶ 2.3.3 Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebiets SONah darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §23(3) BauNVO)

- ▶ 4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.
- ▶ 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 15 m² überschritten werden.

10 Flächen für Aufschüttungen (§9(1) Nr. 17 BauGB)

- ▶ Das Aufschütten der Grundstücke ist nur bis zur Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Ausgenommen sind Aufschüttungen im Bereich der zulässigen, an das Hauptgebäude angebauten Terrassen.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß §91(1) HBO

i.V.m. §9(4) BauGB):

1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

- ▶ 1.2.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

2. Einfriedungen und Stützmauern (§ 91(1) Nr. 3 HBO)

- ▶ Einfriedungen sind entlang von Fußwegen auf eine Höhe von 1,20 m zu begrenzen. Zum Sichtschutz der Vorgärten sind Hecken aus Laubgehölzen und berankte Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die maximalen Höhen sind Gesamthöhen, einschließlich einer Sockelmauer von max. 0,40 m Höhe. Es sind nur offene Einfriedungen zugelassen.

Stützmauern: Stützmauern zur Abfangung von natürlichem Gelände und Mauern zur Terrassierung des Geländes sowie zur Herstellung von Terrassen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (Ansichtshöhe) zugelassen. Werden durch die Geländesituation

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung der Inhalte der Planung ist zutreffend. Die hier aufgeführten Festsetzungen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Berührt werden ausschließlich die kursiv und blau geschriebenen Festsetzungen.

höhere Stützmauern erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von min. 1,0 m herzustellen. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer bzw. Mauer und die Einhaltung der Höhe sind im Bauantrag zu führen. Stützmauern aus Betonfertigteilen sind flächig zu begrünen. Der Verwendung von natürlichen Materialien (z.B. Bruchsteine aus der Region) in Trockenmauerwerken oder auch als bewährte Stützmauern mit Fundament und Hinterbetonierung ist der Vorzug zu geben.

3. getroffenen Festsetzungen gelten nicht für die betreffenden Flächen der Bauverbotszone der Landesstraße 3008. Diese ist Bestandteil der Textlichen Festsetzungen unter D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 5 Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich) Gliederungspunkt 5.1 enthaltenen Textlichen Festsetzungen. Wir bitten hier um entsprechende Konkretisierung der Einzelfestsetzungen und/oder jeweils einen Querverweis.

Der unter den Textlichen Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

13 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1) Nr. 24 BauGB i.V.m. §1(4) BauNVO)

▶ 13.1 Aktiver Schallschutz

An der Grundstücksgrenze der privaten Baugrundstücke zur L 3008 ist eine Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 5,0 bis 7,5m über Gelände zu errichten (vgl. Planzeichnung).

getroffenen Festsetzung stimmt Hessen Mobil nicht zu.

4. Die Lärmschutzwand (gemäß dem Planeintrag) wurde vonseiten der Gemeinde Niederdorfelden bereits errichtet, befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist rechtsverbindlich zwischen der Gemeinde Niederdorfelden und Hessen Mobil durch Verwaltungsvereinbarung vom 07.05.2020/13.05.2020 abschließend geregelt. Zusätzliche Private Lärmschutzanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße 3008 unzulässig. Wir bitten diese Textfestsetzung ersatzlos herauszunehmen oder entsprechend zu konkretisieren.

5. Wie bereits in unserer Stellungnahme zur 1. Bebauungsplanänderung dargelegt, bitten wir erneut zur deutlichen Erkennbarkeit und dem Ausschluss von Fehlinterpretationen im Bebauungsplan den befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 3008 durchgängig vermaßt darzustellen, hier auch insbesondere im Zusammenhang mit der im Südwesten des Plangebietes den geplanten Hausgruppen zugeordneten Fläche für Stellplätze. Auch diese müssen den gesetzlich geregelten Abstand von 20m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 3008 einhalten, was unverändert anhand der vorgelegten Unterlagen nicht prüfbar ist (vgl. unsere Stellungnahme zur 1. Bebauungsplanänderung vom 14.04.2020, Az.: 34c2-20-016957-BE13.01.2).

Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße über Gräben und Mulden. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger der Landesstraße 3008 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird. Dem Straßengelände der Landesstraße 3008 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Baufreihaltezone ist sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bachgange“, der 1. Änderung als auch in der hiermit vorliegenden 2. Änderung in der Plankarte eingetragen sowie unter C5 in den Nachrichtlichen Übernahmen vermerkt.

Ein weitergehender Handlungsbedarf wird an dieser Stelle nicht gesehen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen zur Lärmschutzwand werden durch die hiermit vorliegende 2. Änderung nicht berührt.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Fahrbahnrand ist durchgängig vermerkt. Die entsprechenden Bemaßungen verdeutlichen dies auch im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze. Zur weitergehenden Klarstellung wurde bereits zur 1. Änderung hin zusätzlich zur Böschungskante eine Linie mit der Bezeichnung Fahrbahnrand dargestellt.

Angemerkt sei jedoch, dass auch in diesem Bereich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderungen vorgesehen sind.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung wurde mit HessenMobil abgestimmt und ist bereits vollzogen.

7. Die gemäß dem HStrG geltenden Anbauverbote und –Beschränkungen sind für die Landesstraße 3008 im Bebauungsplan unverändert durchgängig einzuhalten. Das für die Planfläche Nr.5 (in der Bebauungsplandarstellung \pm die Fläche der lfd.Nr.6) Sondergebiet SO_{Nat} (in Abb. 2: Gegenüberstellung Rechtskräftiger Bebauungsplan (2018), 1. Änderung (2020), 2. Änderung) benannte veränderte Zufahrtsverbot betrifft nicht das durchgängig einzuhaltende Zufahrtsverbot zur freien Strecke der Landesstraße 3008!
8. Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (Landesstraße 3008) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.
9. Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement ist auf der Südseite entlang der Landesstraße 3008 in Plangebietsnähe der Radweg Bad Vilbel/Gronau - Niederdorfelden geplant. Die Radwegeplanung endet \approx auf Höhe kurz vor der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes (she. unsere Stellungnahme zur 1. Bebauungsplanänderung vom 14.04.2020, Az.: 34c2-20-016957-BE13.01.2).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anlage eines Radwegs wird durch die Gemeinde Niederdorfelden begrüßt.

Der Kreisausschuss

<p>MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 - 24 · 63571 Gelnhausen</p> <p>per Mail: beteiligungsverfahren@plan-es.com</p> <p>PlanES Frau Schade, Frau Braumann Leigesterner Weg 37 35392 Gießen</p>	<p>Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24 63571 Gelnhausen</p> <p>Postanschrift: Postfach 1465 · 63569 Gelnhausen</p> <p>Amt/Referat: 63 Bauordnung / 63.4 Kreisentwicklung</p> <p>Ansprechpartner/in: Herr Ullrich</p> <p>Aktenzeichen: 63.4 / 231-2023</p> <p>Telefon: 06051 85-13960</p> <p>E-Mail: kreisentwicklung@mkk.de</p> <p>Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do 13:00-17:30Uhr</p> <p>Gebäude/Zimmer: Gebäude C / Zimmer 02.005</p>	<p>Ihre Nachricht 19.01.2023</p> <p>Es schreibt Ihnen Holger Ullrich</p> <p>Datum 24.02.2023</p>
--	---	--

**Bauleiplanung der Gemeinde Niederdorfelden,
Bebauungsplan „Im Bachgange“ 2. Änderung
Beteiligung der TÖB im beschleunigten Verfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schade, sehr geehrte Frau Braumann,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung. 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.

Wasser- und Bodenschutz

1. Die im Rahmen der 2. Änderung angestrebte „Konkretisierung“ des einzuhaltenden Gewässerabstandes und Reduktion auf 5 Meter ist abzulehnen.

Gemäß § 23 Absatz 2 Nr. 4 HWG (Hessisches Wassergesetz) ist im Gewässerrandstreifen die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten.

Darauf wurde bereits in der Stellungnahme zur Bauleitplanung „Im Bachgange“ vom Dezember 2017 hingewiesen. Durch Einbeziehung des Gewässers in ein Baugebiet geht der Gewässerrandstreifen nicht verloren. Er kann auch dann nicht in Anspruch genommen werden, wenn es sich anschließend nicht mehr um den Außenbereich handelt. Dies würde einer formellen Umgehung der materiellen Gesetzgebung entsprechen.

Der Gewässerrandstreifen besteht aufgrund des o. g. Verbotes nach Bestandskraft eines Bebauungsplanes oder erfolgter Bebauung fort und bleibt unberührt. Der Gewässerrandstreifen beträgt 10 Meter und umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des

Kreissparkasse Gelnhausen · IBAN DE22 5075 0094 0000 0000 17 · BIC HELADEF1GEL
 Kreissparkasse Söhlöfchern · IBAN DE42 5305 1396 0000 0082 53 · BIC HELADEF1SLU
 Sparkasse Hanau · IBAN DE58 5065 0023 0000 3000 04 · BIC HELADEF1HAN
 Postbank Frankfurt/M · IBAN DE92 5001 0060 0010 0776 01 · BIC PBNKDEFF

www.mkk.de

Beschlussempfehlungen

Wasser und Bodenschutz

Zu 1.: Den Anregungen wird entsprochen.

Nach Abstimmung zwischen Kreis und Gemeinde einigte man sich auf folgendes Vorgehen: Die in der Plankarte rot umrandeten Flurstücke 763, 764, 765, 766, 767 und 768 (jeweils tlw.) Flur 11 Gemarkung Niederdorfelden werden vom Satzungsbeschluss ausgenommen. Betroffen hiervon ist hier die Konkretisierung des einzuhaltendem Gewässerrandabstands nach vollzogener Bebauung.

Die Herausnahme erfolgt, da an dieser Stelle kein Einvernehmen hinsichtlich des Umfangs des einzuhaltenden Gewässerrandabstands mit den Eigentümern sowie der Unteren Wasserbehörde hergestellt werden konnte. Die Vorgaben der Einhaltung eines Gewässerrandabstands von 10m bezogen gelten unbenommen. Einzelfallentscheidungen können hier nicht herangezogen werden.

Um jedoch die weitere Planung der neuen Wohnbebauung im Zentrum des Gebiets (Teilbaugebiet Nr. 4a) zeitnah umsetzen zu können und da die Herausnahme des o.g. Bereichs keine Auswirkungen auf die unveränderten Teilgeltungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“ hat, wird der Satzungsbeschluss im Übrigen gefasst, während der o.g. Bereich des Plangebietes bis auf weiteres von der Beschlussfassung ausgenommen wird.

Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (§ 23 (2) Nr. 3. HWG).

2. Darüber hinaus ist die Entfernungen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft verboten (§ 38 (4) Nr. 2 WHG). Das Gewässer inkl. Gewässerrandstreifen ist im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Flächen für die Wasserwirtschaft zu kennzeichnen und darzustellen. Entsprechend sind sämtliche Flächen mit einer anderen geplanten Nutzung, z. B. „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, Allgemeines Wohngebiet (WA) etc. im Bereich des Gewässerrandstreifens unzulässig und aus dieser Fläche heraus zu nehmen.

Textliche Festsetzungen Punkt 9.2.3

Der Textteil sollte überarbeitet und an die gesetzlichen Ge- und Verbote angepasst werden. Insbesondere sollten noch folgende Punkte ergänzt/geändert werden:

- 3.

Die Regelungen des § 38 WHG in Verbindung mit §23 HWG sind zu beachten.

Der Gewässerrandstreifen hat eine Breite von 10 Meter.

Verboten ist u. a.

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen.
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen die den Wasserabfluss behindern oder weggeschwemmt werden könnten, insbesondere Abfälle und Kompost.

Naturschutz und Landschaftspflege

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

4. Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 11.12.2017 zur Ursprungsplanung behalten weiterhin ihre Gültigkeit (s. insb. Aussagen Wasser- und Bodenschutz bzgl. Gewässerrandstreifen). Der Gewässerrandstreifen des Feldbaches (10 m ab der Böschungsoberkante) in der Gemarkung Niederdorfelden, Flur 11, Flurstücke 764 und 723 ist als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg) dargestellt und überplant.

Hinzu kommt nun die Erweiterung des „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ und Überplanung der Fläche Nr. 4 nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Dies widerspricht ebenfalls § 23 Absatz 2 Nr. 4 HWG (Hessisches Wassergesetz). Es wird eine bereits bilanzierte Maßnahmenfläche zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überplant.

- 5.

6. Dies führt zur Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotops in Form eines vorhandenen Ufergehölzes (entlang des Feldbaches) in der Gemarkung Niederdorfelden, Flur 11, Flurstücke 764 und 723. Es handelt sich hierbei um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).

Naturschutz und Landschaftspflege

Zu 4. – 6.: Den Anregungen wird entsprochen.

Die in der Plankarte rot umrandeten Flurstücke 763, 764, 765, 766, 767 und 768 (jeweils tlw.) Flur 11 Gemarkung Niederdorfelden werden vom Satzungsbeschluss ausgenommen.

Es gelten insofern für den hier angesprochenen Teilgelungsbereich wieder die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Bachgange“.

Unter Berücksichtigung der o. g. Rechtsgrundlage kann eine Ausnahme oder Befreiung nach § 30 Abs. 3 und 4 sowie § 67 Abs. 1 BNatSchG seitens der Unteren Naturschutzbehörde des MKK nicht in Aussicht gestellt werden.

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.

Bauordnung

7. Für die geplante Bebauung im Feld 4a werden Maßketten vermisst. Es wird angeregt Maßketten entsprechend (Abstand Flurstücksgrenze zur Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Maßketten zum Baufeld; Maßketten Abstand des Baufeldes zur Flurstücksgrenze) einzuzeichnen.

8. Ebenfalls weisen wir darauf hin, dass die Änderung im Bereich des Gewässerrandabstandes nicht klar nachvollziehbar ist. Die Linie des Gewässerrandabstandes verläuft an gleicher Stelle wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans. Zur Verdeutlichung sollte noch eine Maßkette mit dem 5-m-Abstand eingefügt werden (bzw. 10-m-Abstand, s. Belange Naturschutz und Wasserschutz).

Ansonsten bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Naturschutz und Landschaftspflege

Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

9. Bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände sind die gesetzlichen Schnittzeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 zu beachten, sodass Eingriffe in Gehölze vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres nicht vorgenommen werden dürfen. Die Gehölzrodung ist von einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

10. Wir bitten, die Rosskastanien in der Artenliste 4 (Straßenbäume) aufgrund multipler Belastungen, welcher sie ausgesetzt sind, durch frost- und salztoleranter Baumarten sowie solche, die mit Trockenstress besser zurechtkommen, zu ersetzen. Multiple Belastungen sind z. B. die Pseudomonas-Rindenkrankheit, Blattbräune oder die Miniermotte.

Immissionsschutz

11. Es werden keine Bedenken erhoben, wenn die folgenden Textfestsetzungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden:

Lärm

12. Lärmemittlernde Anlagen wie z. B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes 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

Bauordnung

Zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.

Es werden einige Maße ergänzt.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Plankarte rot umrandeten Flurstücke 763, 764, 765, 766, 767 und 768 (jeweils tlw.) Flur 11 Gemarkung Niederdorfelden werden vom Satzungsbeschluss ausgenommen. Es gelten insofern für den hier angesprochenen Teilgeltungsbereich wieder die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Bachgange“.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans keine Festsetzungen trifft, die eine Rodung erforderlich machen.

Zu 10.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Rosskastanie wird aus der Artenauswahl herausgenommen.

Immissionsschutz

Zu 11.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA-Lärm liegen. Stationäre Anlage, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Licht

13. 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.

14. 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 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.

15. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

16. Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z. B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeweigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.

17. Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig.

18. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.

19. Flächige Fassadenanstrahlungen, (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.“

Luftreinhaltung

20. Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengerätnanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

Klimaschutz

21. Klimaschutz und Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz (§ 1 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 1a und § 1a Abs. 5 i.V. mit § 2 Abs. 3 BauGB).

Zu 12. bis 20: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und haben bereits Eingang in die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bachgange“ von 2018 gefunden.

Die Anregungen wurden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Soweit die Anregungen den Vollzug betreffen, sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar geltendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauleitplanung und -ausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

Durch die hiermit vorliegende 2. Änderung werden die Belange nicht berührt.

Klimaschutz

[vgl. folgende Seite]

In den vorliegenden Unterlagen werden weder Klimaschutz noch Klimaanpassung behandelt. Festsetzungen im Bereich des Klimaschutzes und zur Klimaanpassung sind bei Bauleitplanungen zwangsweise erforderlich, um den Klimawandel zu bekämpfen, die Energiewende voranzutreiben und Klimaanpassung zu realisieren. Daher bitten wir darum, diese Themenfelder künftig zu behandeln.

Wir begrüßen eine Mischbebauung des Gebiets und weisen darauf hin, dass in Bezug auf nachhaltige Flächennutzung und Ressourcenknappheit nur eine Bauweise empfohlen werden kann, welche die vorhandene Fläche bestmöglich ausnutzt und viel Wohnfläche auf möglichst wenig Raum ermöglicht.

Wir würden eine Festschreibung von einem Grünflächenanteil von mindestens 20% der Grundstücksflächen begrüßen und empfehlen zusätzlich zu einer Durchgrünung eine nachhaltige Flächennutzung durch eine Bauweise, welche die vorhandene Fläche bestmöglich ausnutzt und Mehrfachnutzung auf möglichst wenig Raum ermöglicht. Beispielsweise durch eine verbindliche Regelung zur Dachneigung, welche die Nutzung von Solarenergie auf Dächern sowie eine gleichzeitige hohe Rate an Dachbegrünung festschreibt. Im Hinblick auf die positiven Eigenschaften von Grünflächen (u.a. Klimaanpassungsmaßnahme zur Reduzierung von Hitze und Erholungsfunktion) sollte auch Fassadenbegrünung verbindlich vorgegeben werden (Gründe hierzu siehe https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/PDFs/klima/gutachten_fassadenbegruenung).

Zudem sollten zur Reduktion von Albedowerten bei der Wahl von Dach- und Fassadenfarben helle Farbtöne vorgeschrieben werden.

Wir sehen kritisch, dass im Bebauungsplan keine verbindlichen Vorgaben zur Energieeffizienz von Gebäuden getätigt werden. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bildet die Grundlage für die energetische Gebäudeplanung. Wir empfehlen bezüglich der energetischen Gebäudeplanung mindestens die Maßnahmen aus dem GEG, besser jedoch Maßnahmen, welche über die im GEG genannten Mindestanforderungen hinausgehen.

Auch die Einbindung Erneuerbarer Energien wird nicht vorgeschrieben, es wird lediglich niedergeschrieben, dass die Anbringung von PV-Anlagen erwünscht ist. Da Photovoltaik als Erneuerbare Energie ein Grundstein der Energiewende ist, wären Vorgaben zur Dachneigung, welche die Anbringung und Verwendung von Solaranlagen ermöglichen und zudem verbindlich vorschreiben, zu begrüßen.

Um eine nachhaltige Bauweise im Hinblick auf (künftige) Entwicklungen im Bereich der Erneuerbaren Energien (Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden, Windkraftturbinen für den Privathaushalt, etc.) sowie des städtischen Entwicklungsmanagements (Wohnraumaufstockungen, Dachgewächshäuser, etc.) sicherzustellen, empfehlen wir die Festsetzung von einer Gebäudekonstruktion, deren Statik Dachaufbauten unterschiedlicher Art ermöglicht.

Des Weiteren wird eine nachhaltige Verkehrsplanung neben einer guten Anbindung an den ÖPNV nur durch die Bereitstellung von öffentlicher Ladeinfrastruktur für E-Mobilität erreicht, weshalb sie grundsätzlich in der Bauleitplanung zu bedenken ist.

22. Aus dem Bereich Landwirtschaft gibt es keine Anmerkungen.

Brandschutz

23. Es bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die in der Stellungnahme des Gefahrenabwehrzentrums vom 21.04.2020 unter dem Aktenzeichen 26/20 beschriebenen

Zu 21: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018 umfasst im Wesentlichen: die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zu Lasten einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (hier: Rathaus und Bürgerhaus), die Umwidmung von Grünflächen, Zweckbestimmung Kleingärten in Grünfläche, Blühwiese, die Konkretisierung des einzuhaltenden Gewässerrandabstandes nach vollzogener Bebauung sowie die mittlerweile bestandsorientierte Nachführung der festgesetzten Geschossigkeit im Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel.

Die vorgetragenen Anregungen betreffen also ausschließlich die geplante Wohnbebauung im Zentrum des Baugebiets. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt hat die Gemeinde beschlossen, die Veräußerung der ursprünglich für den Neubau des Rathauses vorgesehenen Fläche, bei der es sich mit insgesamt 5.811 m² um ein Filetstück handelt, mithilfe einer Konzeptvergabe abzuwickeln, um so neben finanziellen auch qualitative Kriterien berücksichtigen zu können. Neben der Umsetzung kommunalpolitischer Vorgaben sollten insbesondere entsprechende bauliche, soziale und ökologische Qualitätsstandards berücksichtigt werden. Als Beurteilungskriterien wurden u.a. auch energetische Vorgaben definiert. Die Gestaltung soll zudem einen städtebaulich ansprechenden und ökologisch verträglichen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen ermöglichen. Ebenfalls zu berücksichtigen waren die sich durch die im Vorentwurf vorliegende Gestaltung der unmittelbar angrenzenden Freifläche ergebenden Rahmenbedingungen und Leitdetails wie Erhalt der vorhandenen Obstbäume, Erhalt eines „Grünkorridors“ mit Obstbäumen, Entwicklung einer attraktiven Freifläche, Verwendung von „Ökopflaster“, Verwendung von qualitativ hochwertigen Ausstattungselementen, Verwendung der ortsprägenden „Klimabaumart“ Winterlinde.

Die Kriterien waren Bewertungsgrundlage und wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Umsetzung der Planung des 1. Preisträgers wird zudem in einem städtebaulichen Vertrag fixiert.

Weitergehende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind insofern keine erforderlich.

Zu 22.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Brandschutz

Zu 23. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anforderungen ausgenommen der Punkte „kein Hubrettungsfahrzeug“ und „Überlassung der Unterlagen“ sowie nachfolgende Anforderungen die diese Punkte aktualisieren, umgesetzt werden.

Kein Hubrettungsfahrzeug

24. In der Gemeinde Niederdorfelden steht kein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung. Jedoch hat die Gemeinde Niederdorfelden einen Interkommunalen Vertrag mit der Stadt Maintal in dem vertraglich festgehalten ist, dass die Feuerwehr der Stadt Maintal der Gemeinde Niederdorfelden im Brand- und/oder Einsatzfall das Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung stellt. Der zweite Rettungsweg kann daher auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00m bei den zum Anleitem bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall je-doch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind mit dem Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 – Brand und Katastrophenschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Überlassung der Unterlagen

25. Nach Abschluss der Bauleitplanung bitten wir um Zusendung des endgültigen und beschlossenen Bebauungsplanes (Papierform und Digital) um Einsatzvorbereitungen für die Gefahrenabwehr treffen zu können. Die Unterlagen sind an das Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr (Amt 57.1 – Brand und Katastrophenschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu senden.

Abfallwirtschaft

26. Es gibt keine Bedenken. Die im Gebiet des B-Planes vorhandene Altablagerung mit der Schlüsselnummer 435.022.000-000.001 wird von der 2. Änderung nicht betroffen. Mit den textlichen Festsetzungen unter Ziffer D) 3 „Altlasten und Altablagerungen“ sind wir einverstanden.

Die Fachämter stehen für weitere Erläuterungen und Abstimmungen gerne zur Verfügung.

27. Zu gegebener Zeit bitten wir um Zusendung des Abwägungsergebnisses sowie nach Rechtskraft des Bebauungsplans um Bereitstellung einer Ausfertigung mit den entsprechenden Verfahrensvermerken in Papierform und als PDF zur Übernahme in unser GIS.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Ulrich)

Zu 24: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und haben bereits Eingang in die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bachgange“ von 2018 gefunden.

Die Anregungen wurden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Soweit die Anregungen den Vollzug betreffen, sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar geltendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauplanung und -ausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

Durch die hiermit vorliegende 2. Änderung werden die Belange nicht berührt.

Zu 25: Der Anregung wird entsprochen.

Abfallwirtschaft

Zu 26.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 27: Der Anregung wird entsprochen.

Plan ES
Schade / Braumann
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Netze

Linda Uebel

Unser
Zeichen: N/UeL
Telefon: 06051 84-1411
Telefax: 06051 84-314
E-Mail: netz.sekretariat@kreiswerke-main-kinzig.de
Datei: 3 Niederdorfelden, Bebauungsplan Im Bachgange 2. Änderung.docx

Ihre Nachricht vom: 19. Januar 2023
Ihr Zeichen: Schade / Braumann

Datum: 10. Februar 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Niederdorfelden Bebauungsplan „Im Bachgange“ 2. Änderung
Anfrage wegen Ver- und Entsorgungsanlagen
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Schade,

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

Die genannten Flächen können gerne zur Bebauung genutzt werden. Wasserversorgungsleitungen wurden hier bereits vor ca. vier Jahren verlegt. Das Baugebiet „Im Bachgange“ ist von Seiten der Versorger komplett erschlossen.

2. 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 <https://planauskunft.kwmk-netz.de> erhältlich. Diese Unterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten und die bauausführenden Mitarbeiter entsprechend einzuweisen.

24-Stunden-Notruf: Strom 06051 84-296 | Trinkwasser 06051 84-297

Kreiswerke Main-Kinzig (10.02.2023)

Beschlussempfehlungen

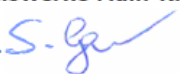
Zu 1.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Freundliche Grüße

Kreiswerke Main-Kinzig GmbH

i. V.  i. V. 

Stefan Gerlach

Jochen Adam

Technische Führungskraft Wasser Technische Führungskraft Strom

24-Stunden-Notruf: Strom 06051 84-296 | Trinkwasser 06051 84-297



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per Mail: gemeinde@niederdorfelden.de

Gemeindevorstand
der Gemeinde Niederdorfelden
Burgstraße 5
61138 Niederdorfelden

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.09/3-2023/1
Dokument-Nr.: 2023/305437

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner: Maïke Bührer
Zimmernummer: 3.046
Telefon/ Fax: 06151 12 3834/ 0611 3276 42 331
E-Mail: Maïke.Buehrer@rpda.hessen.de
Datum: 24. Februar 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Niederdorfelden
Bebauungsplan „Im Bachgange“, 2. Änderung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros PlanES vom 19. Januar 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“ umfasst im Wesentlichen:

1.

- die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zu Lasten einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und kulturellen und sozialen Zwecken dienende Ge-bäude und Einrichtungen (hier: Rathaus und Bürgerhaus)
- die Umwidmung von Grünflächen, Zweckbestimmung Kleingärten in Grünfläche, Blühwiese
- die Konkretisierung des einzuhaltenden Gewässerrandabstandes nach vollzogener Bebauung

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 18:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (24.02.2023)

Beschlussempfehlungen

A. Beabsichtigte Planung

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Zusammenfassung der Planung ist zutreffend.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

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

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung, Planung. Die vorgelegte Planung, die insbesondere eine zusätzliche Wohnnutzung ermöglicht, steht im Einklang mit regionalplanerischen Belangen.

II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser, Bodenschutz Ost

a. Grundwasser

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann.

Im Bericht zur Betrachtung der Umweltbelange (IBU Staufenberg 01/23) werden die geplanten Baumaßnahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser beschrieben. Eine Änderung des Wasserbedarfs sind durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Bei der Bauausführung sind die Maßnahmen VB1 bis VB5 des Umweltberichtes des IBU Staufenberg 01/23 für den vorsorgenden Schutz von Boden und Wasser zu beachten.

B. Stellungnahme

Zu 2.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Hierfür ist grundsätzlich die Untere Wasserbehörde zuständig.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz

4. Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

b. Nachsorgender Bodenschutz/Verdachtsflächen

5. In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in den Altstandorten, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen für die 5 Flächen (Flurstücke 734, 820, 777, 764, 766, 767, 768 sowie 821) 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.

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: „Mustererlass 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 Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.

c. Vorsorgender Bodenschutz

6. Aufgrund der Tatsache, dass das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB hier Anwendung findet, wurde kein Umweltbericht vorgelegt, sondern lediglich eine Betrachtung der Umweltbelange. Hierin wird deutlich, dass alle im Plangebiet liegenden Flächen mit einer sehr hohen Wertigkeit für die Erfüllung von Bodenfunktionen eingestuft sind.

Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und haben bereits Eingang in die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bachgange“ von 2018 gefunden.

Die Anregungen wurden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Soweit die Anregungen den Vollzug betreffen, sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar geltendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauleitplanung und -ausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

Durch die hiermit vorliegende 2. Änderung werden die Belange nicht berührt.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

[vgl. folgende Seite]

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAItBodSchG – 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 Bodenvier der HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

d. Kompensation

7.

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörenden Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 –Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können Sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>).

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

8.

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen keine Bedenken.

3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte

9.

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen keine Bedenken.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden in der 2. Änderung wie folgt geändert:

- Reduktion der festgesetzten Grundflächenzahl bei der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Rathaus zu Gunsten von Allgemeinem Wohngebiet (WA) von GRZ = 0,6 auf GRZ = 0,4,
- Aufwertung bei Grünflächen, Kleingärten zu Gunsten von Blühwiese,

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die beschriebenen Änderungen nachteilig auf die Schutzgüter Boden oder Wasser auswirken, da sich der Grad der Versiegelung durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes mit GRZ=0,4 an Stelle einer Fläche für Gemeinbedarf mit GRZ=0,6 sogar verringert. Die Umwidmung der Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten in Grünfläche, Blühwiese ist im Hinblick auf Boden und Wasser ebenfalls als Verbesserung einzustufen.

Auf die ursprünglich geplante Reduktion des Gewässerrandstreifens wird verzichtet. Der Teilgeltungsbereich wird vom Satzungsbeschluss ausgenommen. Es gelten die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans „Im Bachgange“.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan nur bestehendes Planungsrecht modifiziert.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
vgl. die Ausführungen zu 6.

Zu 8.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

4. Dezernat IV/F 43.1 –Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz)

10.

Aufgrund der Belastungen durch die Landstraße L 3008 werden im Baugebiet aktive (Lärmschutzwand) und passive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans betrifft jedoch nicht die Festsetzungen zum Thema Schallschutz. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist daher auszuschließen.

Aus diesem Grund bestehen gegen die beabsichtigten Planungen aus hiesiger Sicht keine immissionsschutztechnischen Bedenken.

5. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

11.

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

C. Hinweise

12.

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

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Maike Bühner

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

Hinweis:

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

Zu 10.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die untere Naturschutzbehörde wurde an dem Aufstellungsverfahren beteiligt.

Zu 12. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kampfmitteluntersuchungen wurden in den Jahren 2017 bis 2019 durchgeführt. Die Kampfmitteluntersuchungen einschließlich der zugehörigen Aufgrabungen sind abgeschlossen, es besteht nunmehr Kampfmittelfreiheit.¹

¹ Tauber Explosive Management GmbH u. Co.KG, Weiterstadt, Geophysikalischer Bericht, zur Kampfmittelsondierung, Stand 05.08.2019.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

PlanES
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
N 2042-2023
Ihr Zeichen: Frau Christine Braumann
Ihre Nachricht vom: 19.01.2023
Ihr Ansprechpartner: Norbert Schuppe
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmr@rpda.hessen.de
Datum: 15.02.2023

Niederdorfelden,
"Im Bachgange"
Bauleitplanung; Bebauungsplan - 2. Änderung
Az.: Schade / Braumann
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

- 2 -

Beschlussempfehlungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kampfmitteluntersuchungen wurden in den Jahren 2017 bis 2019 durchgeführt. Die Kampfmitteluntersuchungen einschließlich der zugehörigen Aufgrabungen sind abgeschlossen, es besteht nunmehr Kampfmittelfreiheit.²

² Tauber Explosive Management GmbH u. Co.KG, Weiterstadt, Geophysikalischer Bericht, zur Kampfmittelsondierung, Stand 05.08.2019.

sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).

Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt.

Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Plan.ES
Elisabeth Schade
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Schade/Braumann
Ihre Nachricht: 19.01.2023
Unser Zeichen: Sp

Ansprechpartnerin: Frau Schaper
Abteilung: Planung
Telefon: +49 09 2577-1544
Telefax: +49 09 2577-1547
Schaper@region-frankfurt.de

15. Februar 2023

Niederdorfelden 1/23/Bp
Bebauungsplan "Im Bachgange" - 2. Änderung in der Gemeinde Niederdorfelden,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o. g. Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verschiedene Umwidmungen in dem Gebiet geschaffen werden.

1.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist vor allem die Umwidmung der zentral im Baugebiet gelegenen Fläche von Bedeutung. Diese Fläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Gemeinbedarfsfläche, geplant“ dargestellt (ca. 5800 qm). Da die Gemeinde mittlerweile einer Sanierung des Rathauses den Vorzug vor einem an dieser Stelle ursprünglich geplanten Neubau gegeben hat, steht diese Fläche für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Gegen die geplante Nutzung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

2.

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

Regionalverband FrankfurtRheinMain (15.02.2023)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt.

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
Info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

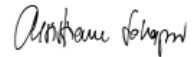
Deutsche Bank
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00
BIC: DEUTDE33XXX

Frankfurter Sparkasse
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822

3.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christiane Schaper
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.