

Amt für Bodenmanagement Büdingen

Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstrasse 33, 63654 Büdingen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

PLANUNGSBÜRO
FISCHER
Eingang: 16. Jan. 2025
Zur Besetzung:
Planung, Einreichungsverfahren
für Gewerbe- u. Industriegebiet



Geschäftszeichen (im Antwortschreiben bitte angeben)
22.2-BD-02-06-03-02-B-2024#098
Bearbeiter
Telefon
Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 19.12.2024
Datum **15.01.2025**

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stadt Bad Orb, Gemarkung Bad Orb, Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand“, 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:
 - 1 • Keine Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme:
 - 2 • Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
 - 2 • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
 - 3 • Für das Plangebiet liegt ein Antrag auf Baulandumlegung des ÖbVI Oliver Richter, Gelnhausen vor.
 - 4 • Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



63654 Büdingen, Bahnhofstrasse 33
Telefon: (0611) 535 7000
Telefax: (0611) 327605-111
E-Mail: info.atb-buedingen@lvbvg.hessen.de



Auswertung der Stellungnahmen zum Verfahren gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

Amt für Bodenmanagement Büdingen (15.01.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Frau Tanja Nusch
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Per E-Mail an:
beteiligung@fischer-plan.de

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
KTE – WSP Baurecht
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
Deutschland

baurecht-mitte@deutschebahn.com

Zeichen: TÖB-HE-25-196665/GO

18.02.2025

Bauleitplanung der Kurstadt Bad Orb

Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand“ 1. Änderung

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schr. vom 19.12.24

Bahnstromleitung 454 Abzw. Aschaffenburg – Flieden, Mast-Nr. 10607 - 10608

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Bei der geplanten o.g. Bauleitplanung sind aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten:

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen im Schutzstreifenbereich der o.g. Bahnstromleitung müssen mit der DB Energie GmbH abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Energie GmbH erfolgen muss.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz



Seite 1 / 3

DB Bahn AG, DB.Immobilien (18.02.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1: Die Hinweise auf die Schutzstreifenbereiche zur Bahnstromfreileitung werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und sind dann im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung und Bauausführung zwingend zu beachten.



2

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Einzureichen sind daher prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug:

1. Darstellung im Lageplan
2. Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze),
3. Ggf. statische Berechnung (vom Eisenbahn-Bundesamt geprüft)

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bahnstromleitung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird von der o.g. 110 kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH durchschnitten. Der Schutzstreifen ist im Bebauungsplan dargestellt. In diesem Bereich ist eine Grünfläche festgesetzt. Dem stimmen wir zu und haben keine Einwände.

Immissionen

In unmittelbarer Nähe unserer Bahnstromleitungen ist mit der **Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten** und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Zuwegung zu den Bahnanlagen

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.

Mit freundlichen Grüßen
DB AG - DB Immobilien

i.V.



i.A.



+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3: Der Hinweis zur 110 kV-Bahnstromleitung wird zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung zur Darstellung im Bebauungsplan wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf der Plankarte und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise ist der nachfolgende Bauantrag bzw. die Bauausführung, wo die Hinweise zu den Immissionen bzw. zur Beeinflussung von Monitoren und medizinischen Untersuchungsgeräten aufgeführt wird. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: Neubaugebiete_PTI_24_Fulda@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 5. Februar 2025 11:56
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: AW: Bad Orb: Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand“ – 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,
zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht!

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:

- 1 Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web-Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Zum genannten Bebauungsplan haben wir keine Einwände vorzubringen.

- 2 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.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Technik Niederlassung Südwest
Produktion Technische Infrastruktur 24 Fulda

Eigilstr. 2,36043 Fulda
E-Mail: Neubaugebiete_PTI_24_Fulda@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Von: Beteiligung Planungsbüro Fischer <beteiligung@fischer-plan.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. Dezember 2024 14:49

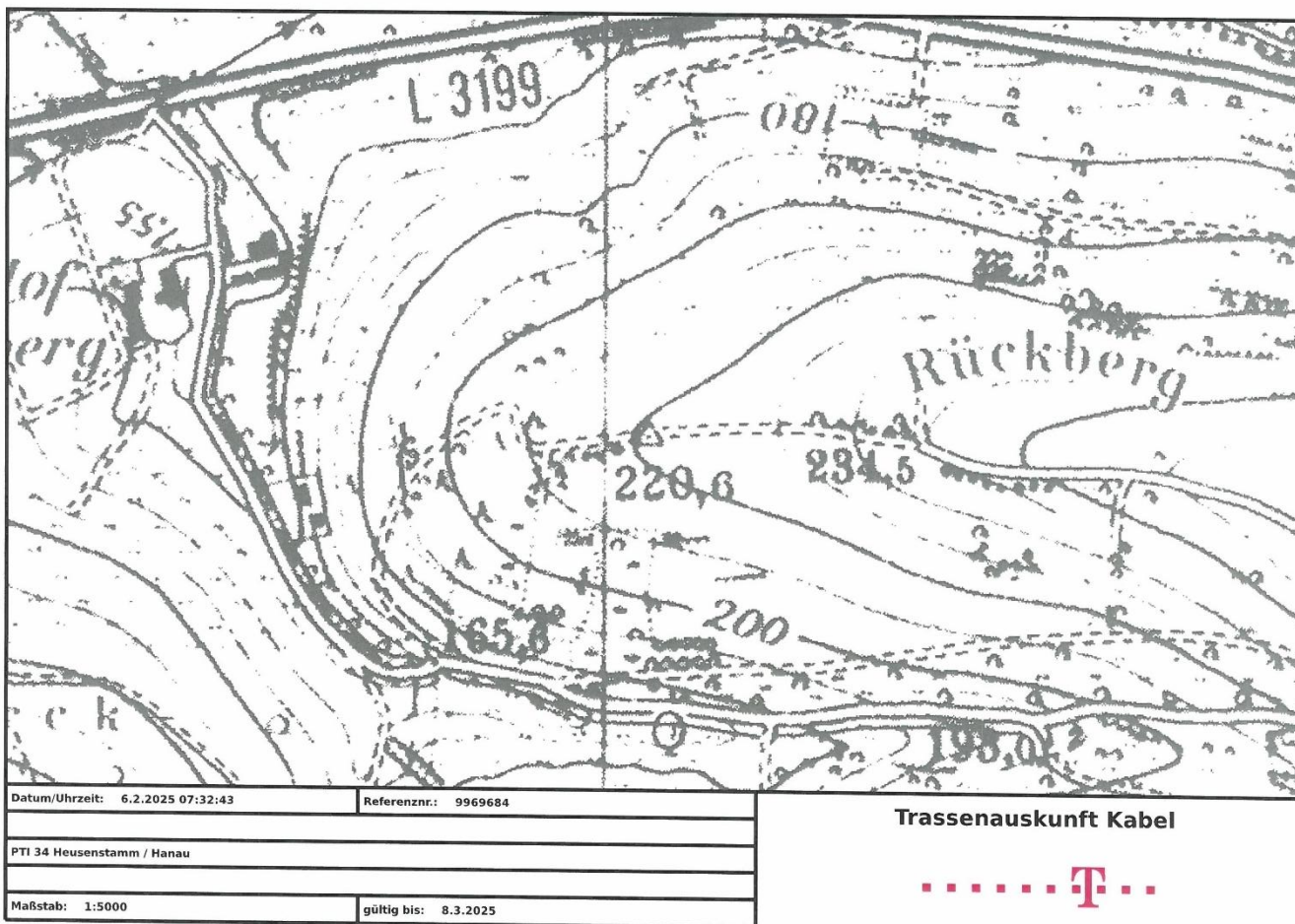
Deutsche Telekom Technik GmbH (05.02.2025)

Beschlussempfehlungen

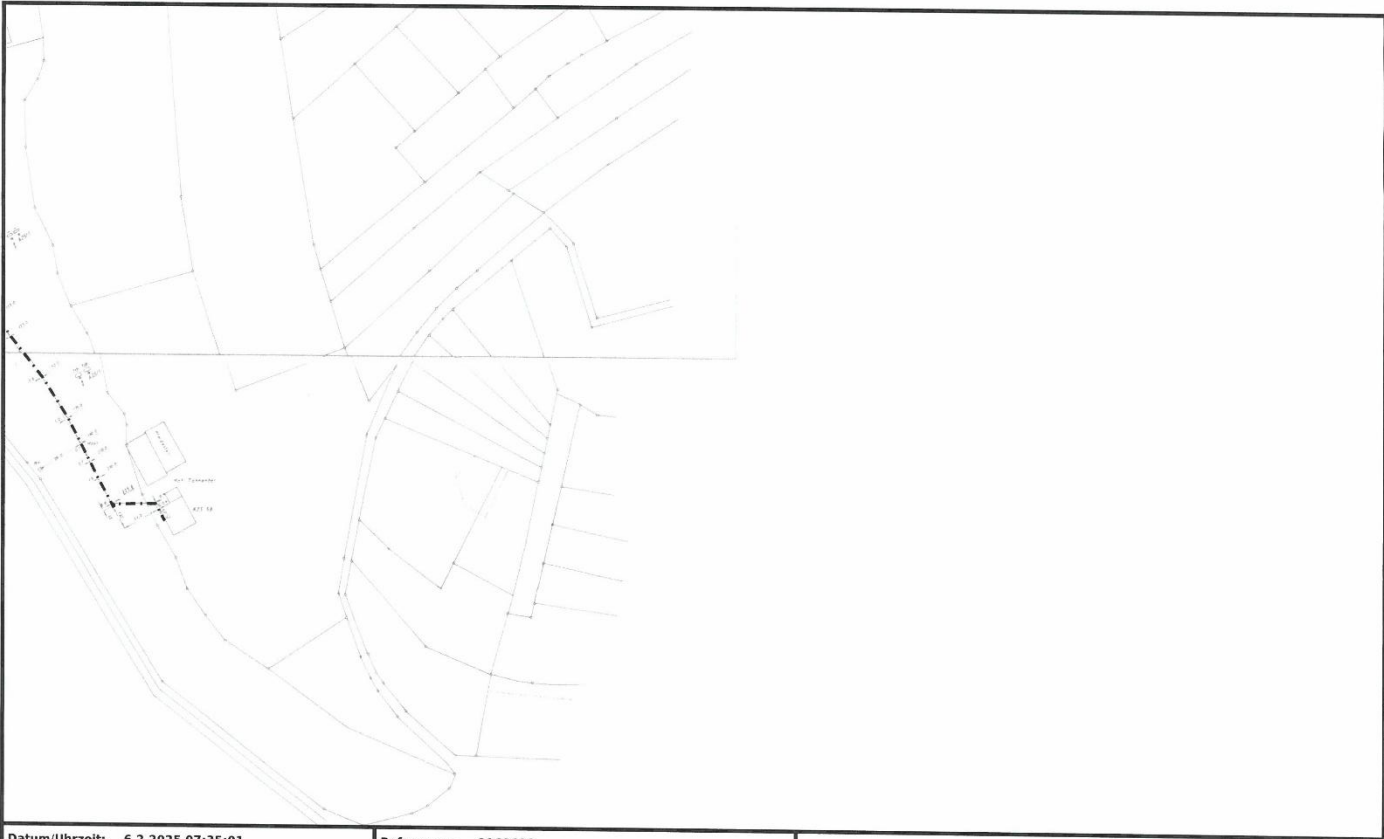
zu 1: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
Die in den aktuellen Bestandsunterlagen im Web-Portal aufgeführten Leitungen werden § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte aufgeführt.

zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.
Adressat für die Hinweise ist der nachfolgende Bauantrag bzw. die Bauausführung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Anlage



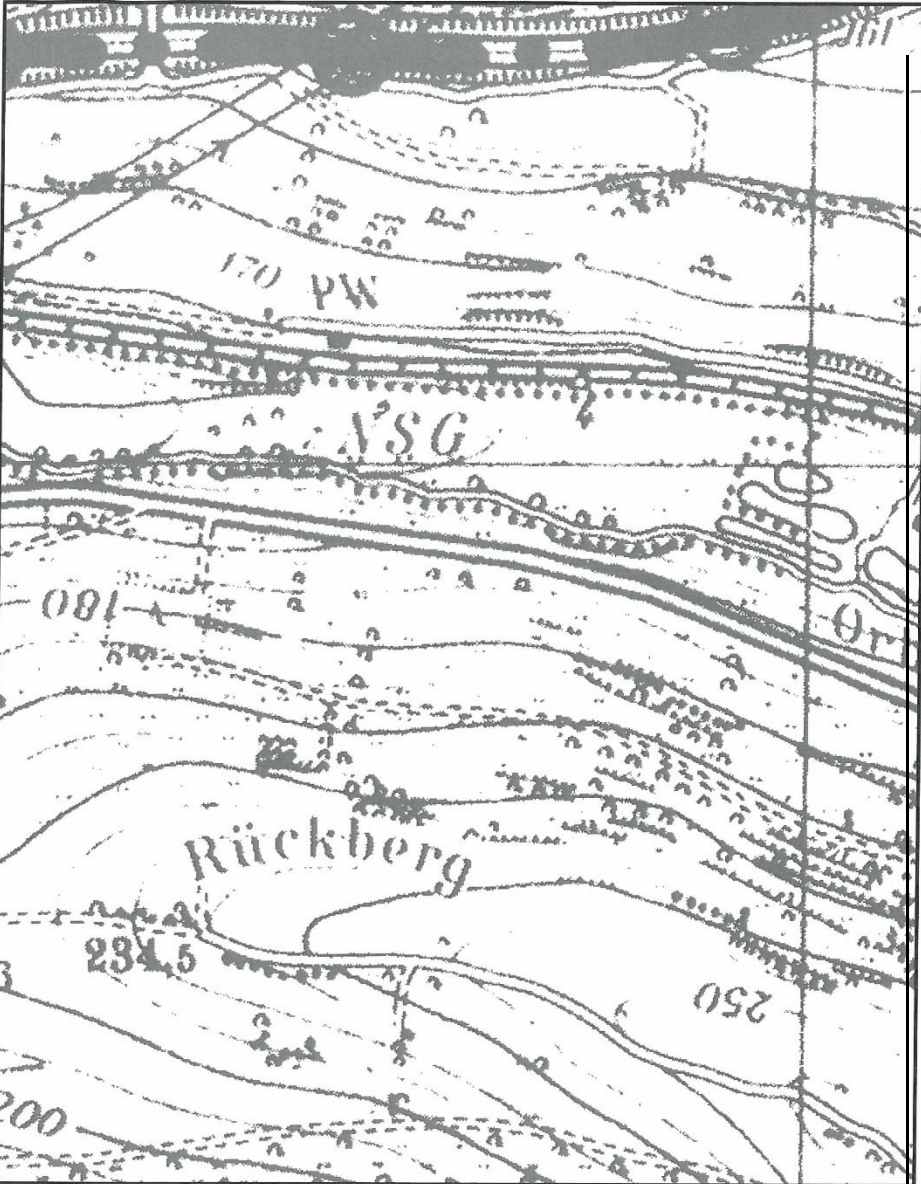
Anlage



Datum/Uhrzeit: 6.2.2025 07:35:01	Referenznr.: 9969698
PTI 34 Heusenstamm / Hanau	
Maßstab: 1:2500	gültig bis: 8.3.2025

Trassenauskunft Kabel





Datum/Uhrzeit: 6.2.2025 07:39:31	Referenznr.: 9969728
PTI 34 Heusenstamm / Hanau	
Maßstab: 1:5000	gültig bis: 8.3.2025

Trassenauskunft Kabel



Seite 1

Beteiligung Planungsbüro Fischer

Von: FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung <FU-WES-AS-WI-Strassenverwaltung@autobahn.de>
Gesendet: Freitag, 21. Februar 2025 07:35
An: Beteiligung Planungsbüro Fischer
Betreff: Bad Orb: Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand“ – 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Bad Orb hat die Autobahn GmbH des Bundes keine Einwände.

2 Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass die Ausweisung des Gebietes in Kenntnis, der von den BAB 66 ausgehenden Emissionen erfolgt und somit gegen den Straßenbausträger der BAB 66 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Bauflächen bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung West | Außenstelle Wiesbaden

Hagenauer Straße 44 · 65203 Wiesbaden

Abteilung Straßenverwaltung
Geschäftsbereich Betrieb und Verkehr

www.autobahn.de

+++ Verkehrsmeldungen und alles rund um die Autobahn finden Sie in unserer App: [Autobahn.de/app](https://www.autobahn.de/app)
+++

Die Autobahn GmbH des Bundes
Rechtsform: GmbH
Sitz: Heidestraße 15 · 10557 Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131 B
Geschäftsführung: Dr. Michael Güntner (Vorsitzender),
Dirk Brandenburger, Sebastian Mohr, Dr. Jeannette von Ratibor
Aufsichtsratsvorsitzender: Stefan Schnorr

Vertraulichkeitshinweis

Diese Nachricht und jeder etwaig uebermittelte Anhang beinhalten vertrauliche Informationen und sind nur fuer die Personen oder Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsaechlich gerichtet sind. Sollten Sie nicht der bestimmungsgemaesse Empfaenger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die

Die Autobahn GmbH des Bundes (21.02.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebietes ist nicht mit Immissionen- und Lärmschutzkonflikten, die von der Autobahn ausgehen können, zu rechnen. Die A66 liegt ca. 420 Meter vom Plangebiet entfernt.



Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

Eisenbahn-Bundesamt, Grülingsstraße 4, 66113 Saarbrücken

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetztenberg-Krofdorf

Bearbeitung:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 28.01.2025

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

55149-551pt/039-8236#018

EVH-Nummer: 256039

Betreff: Bad Orb: Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand“ – 1. Änderung

Bezug: Ihr Schreiben (E-Mail) vom 19.12.2024

Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 19.12.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

1

Das Plangebiet wird von der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 0454 Abzw. Aschaffenburg - Flieden in einem Teilbereich überspannt. Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundesverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) äußere ich mich zu Ihrer Planung:

Eisenbahn-Bundesamt Saarbrücken (28.01.2025)

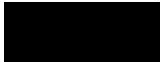
Beschlussempfehlungen

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 2**
1. Bei Bahnstromleitungen handelt es sich um planfestgestellte und somit bestandsgeschützte Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes, die in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfen.
Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung ist mit Beschränkungen versehen (z.B. Aufwuchs- und Bauhöhenbeschränkung, Wurfhöhenbeschränkung von Beregnungsanlagen, Lagerung von feuer- und explosionsgefährlichen sowie zum Zerknall neigender Stoffe nur mit Zustimmung des Anlagenbetreibers). Außerdem besteht ein Betretungsrecht bei den Grundstücken, die von dieser Leitung in Anspruch genommen werden, um die Leitung zu beaufsichtigen und zu unterhalten.
- 3**
2. Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und als Betreiber der tangierten Eisenbahninfrastruktur zu beteiligen ist (Ansprechpartner/
Kordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Karlstraße 6, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail-Adresse: baurecht-mitte@deutschebahn.com).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

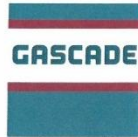


zu 2: Die Hinweise zur Bahnstromleitung der Deutschen Bahn werden sowohl in der Plankarte wie auch in der Begründung entsprechend berücksichtigt und aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, zumal laut Stellungnahme der Deutschen Bahn AG der Schutzstreifenbereich im Bebauungsplan ordnungsgemäß dargestellt ist. Die weiteren Hinweise werden in der Begründung aufgeführt und beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung).

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Eisenbahn-Bundesamt wird im Rahmen der Entwurfsoffenlage erneut beteiligt.



GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel

Planungsbüro Fischer
 Frau Nusch
 Im Nordpark 1
 35435 Wettbergen-Krofdorf

per E-Mail an: beteiligung@fischer-plan.de

Dimitrius Bach Tel. +49 561 934-1372 DBa / 2025.00733 Kassel, 21.02.2025
 Leitungsrechte und -dokumentation Leitungsauskunft@gascade.de BIL Nr.:

Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand“ – 1. Änderung, der Stadt Bad Orb
- Ihr Zeichen mit Schreiben vom 19.12.2024 -
Unser Aktenzeichen: 02.00.00.478.00279.21
Vorgangsnummer: 2025.00733

Sehr geehrte Frau Nusch,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Die vorgenannten Anlagenbetreiber, deren Anlagen von Ihrer Maßnahme zum gegenwärtigen Zeitpunkt betroffen sind, werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Zur Vereinfachung benennen wir unsere nachfolgend genannten Anlagen so weit möglich im weiteren Schreiben nicht einzeln, sondern allgemein als Anlagen. Als unsere Anlagen bezeichnen wir die Gesamtheit der zu schützenden Erdgashochdruckleitungen, LWL-Kabel und Begleitkabel.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass von der o. g. Maßnahme unsere nachfolgend aufgeführten Anlagen betroffen sind:

1

lfd. Nr.	Typ	Name	DN	MOP (bar)	Schutzstreifen in m (Anlage mittig)	Netzbetreiber
1	Erdgasleitung	Fernleitung MIDAL-Süd Loop	1000	90,00	10,00	GASCADE Gastransport GmbH
2	Erdgasleitung	Fernleitung MIDAL	800	90,00	8,00	GASCADE Gastransport GmbH
3	LWL Trasse	LWL Kabel			1,00	SEFE Energy GmbH

Zuständiger Pipelineservice:

PLS Reckrod, Telefon: +49 6672 9203-1230, Mobil: +49 170 6370196

E-Mail: hans-werner.hoehle@gascade.de

GASCADE Gastransport GmbH ■ Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel ■ Telefon: +49 561 934-0, Telefax: +49 561 934-1208 ■ www.gascade.de
 Sitz der Gesellschaft: Kassel ■ Handelsregister: Amtsgericht Kassel, HRB 13752 ■ Umsatzsteuer ID-Nr.: DE 815 216 431 ■ Steuer-Nr.: 026 225 913 00
 Geschäftsführer: Dr. Christoph Sweder von dem Bussche-Hunnefeld, Ulrich Benterbusch ■ Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Christian Ohlms

Gascade GmbH (21.02.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1: Die Hinweise auf die zwei Erdgasleitungen sowie die LWL-Trasse werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und die Plankarte und Darstellung entsprechend den vorgelegten Plänen überprüft und bei Abweichung auf die aktuelle Planung angepasst. Gleichzeitig werden die entsprechenden Schutzstreifen in der Plankarte überprüft und ggf. angepasst.

2

Die Lage unserer Anlagen ist den beigefügten Bestandsplänen, Blatt 21.31/M und 21.32/K sowie 03.38/C und 03.39/E, zu entnehmen. Zwischen der örtlichen Lage der Anlagen und der Darstellung im Bestandsplan können Abweichungen bestehen. Der Höhenplan bezieht sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Später vorgenommene Niveauänderungen sind nicht berücksichtigt. **In Absprache mit unserem Pipeline-Service ist die Lage unserer Anlagen durch Suchschachtungen zu prüfen.** Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Unsere Anlagen befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.

3

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand“ bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken. Für Ihre Maßnahme sind die nachfolgenden genannten Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Anlagen sowie unser beigefügtes Merkheft „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ zu berücksichtigen.

4

- **Rechtzeitig, mindestens aber zwei Wochen vor Beginn der eigentlichen Arbeiten, ist mit unserem Pipeline-Service PLS Reckrod (Tel.: +49 6672 9203-1230 oder Mobil: +49 170 6370196) ein Ortstermin zu vereinbaren.** Unser Pipeline-Service wird für eine örtliche Ausweisung des Verlaufes unserer Anlagen zur Verfügung stehen und während der gesamten Maßnahme die Betriebssicherheit unserer Anlagen überwachen. Wir behalten uns vor, die Kosten für die Betriebsaufsicht dem Verursacher in Rechnung zu stellen.

- Die Einweisung wird mittels Einweisungsprotokoll mit schriftlicher Gegenzeichnung der ausführenden Firma bestätigt. Die zutreffenden Vorschriften / Richtlinien sind entsprechend gekennzeichnet.

Die Arbeiten sind nur im Beisein unseres Pipeline-Service auszuführen.

- Vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme muss eine Überprüfung des Zustandes der Leitungsumhüllung und erforderlichenfalls eine Ertüchtigung dieser erfolgen. Die Wiederverfüllung des Rohrgrabens bis mindestens Leitungskämpfer muss mit Flüssigboden erfolgen, um eine setzungsunempfindliche Bettung des Rohres zu gewährleisten.
- Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zum Schutz unserer Anlagen sind vor Ort während der Bauphase mit unserem Pipeline-Service PLS Reckrod abzustimmen.
- Die Kosten für die Überprüfung und den Sicherungsmaßnahmen unserer Anlagen gehen zu Lasten des Verursachers.
- Der Schutzstreifen ist grundsätzlich von Pflanzenwuchs, der die Sicherheit der Anlagen beeinträchtigen kann, freizuhalten. Dazu zählen Bäume, Hecken sowie Sträucher.

Kompensationsmaßnahmen jeglicher Art sind in unserem Schutzstreifen nicht zulässig.

Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

zu 2: Die Hinweise auf die Trassen und Schutzstreifen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen, auf der Plankarte dargestellt und entsprechende Hinweise in der Begründung aufgeführt, die dann im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Bauausführung zu beachten sind.

zu 3: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 4: Die nachfolgenden Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, Bauausführung und im Bauantrag zu beachten.



5

Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit unserer Anlagen für GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben.

Dies gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb unseres Schutzstreifens. Zum Schutz unserer Anlagen führen wir im mehrjährigen Abstand turnusmäßig eine entsprechende Pflege des Schutzstreifens durch, da Baum- und Gehölzbewuchs die Anlagen beschädigen kann.

- Im Bereich zu Ihrer Maßnahme können sich Markierungspfähle (tlw. mit Messeinrichtung) der GASCADE befinden. Diese sind vor Beginn der Maßnahme unter Aufsicht unseres Pipeline-Service zu sichern.
- Das Befahren und Überqueren unseres Schutzstreifens mit schweren Baufahrzeugen außerhalb der Verkehrsflächen ist nur an besonders geschützten Stellen (z. B. mit Baggermatten) und in Abstimmung mit einem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort erlaubt.
- Eine zwischenzeitliche Ablagerung von Erdmassen bzw. die Einrichtung von Lagerflächen dürfen nur nach Rücksprache mit einem GASCADE-Verantwortlichen vor Ort im Bereich unserer Anlagen erfolgen. Hierbei sollten Sie berücksichtigen, dass GASCADE im Bedarfsfall die umgehende Räumung des Schutzstreifens verlangen kann.
- Wir weisen Sie darauf hin, dass entlang unserer Anlagen teilweise Drainagen verlegt wurden. Diese Drainagen und deren Funktion müssen erhalten bleiben.

Diese Zustimmung zu Ihrem Vorhaben hat **6 Monate** Gültigkeit. Die Gültigkeitsdauer beginnt mit dem Datum dieses Schreibens. Nachträgliche Änderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrages auf Zustimmung.

6

Diese Zustimmung gilt nicht als Baufreigabe; diese ist durch den bauausführenden Betrieb rechtzeitig vor Baubeginn unter Angabe unseres Aktenzeichens (Az. 02.00.00.478.00279.21) als Schachtschein zu beantragen.

7

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH
Leitungsrechte und -dokumentation

Anlage

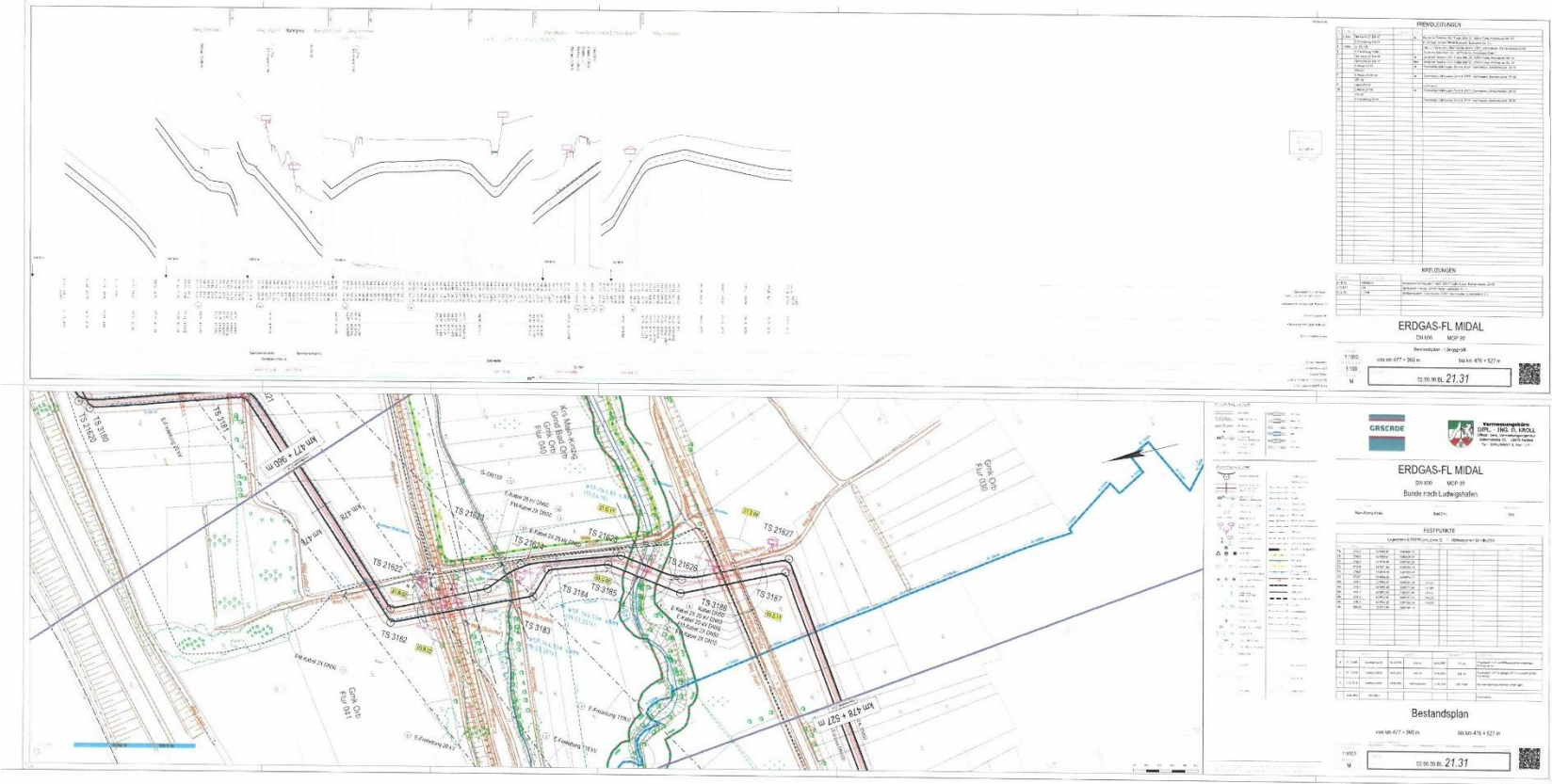
Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzinformation nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter <https://www.gascade.de/datenschutz>.

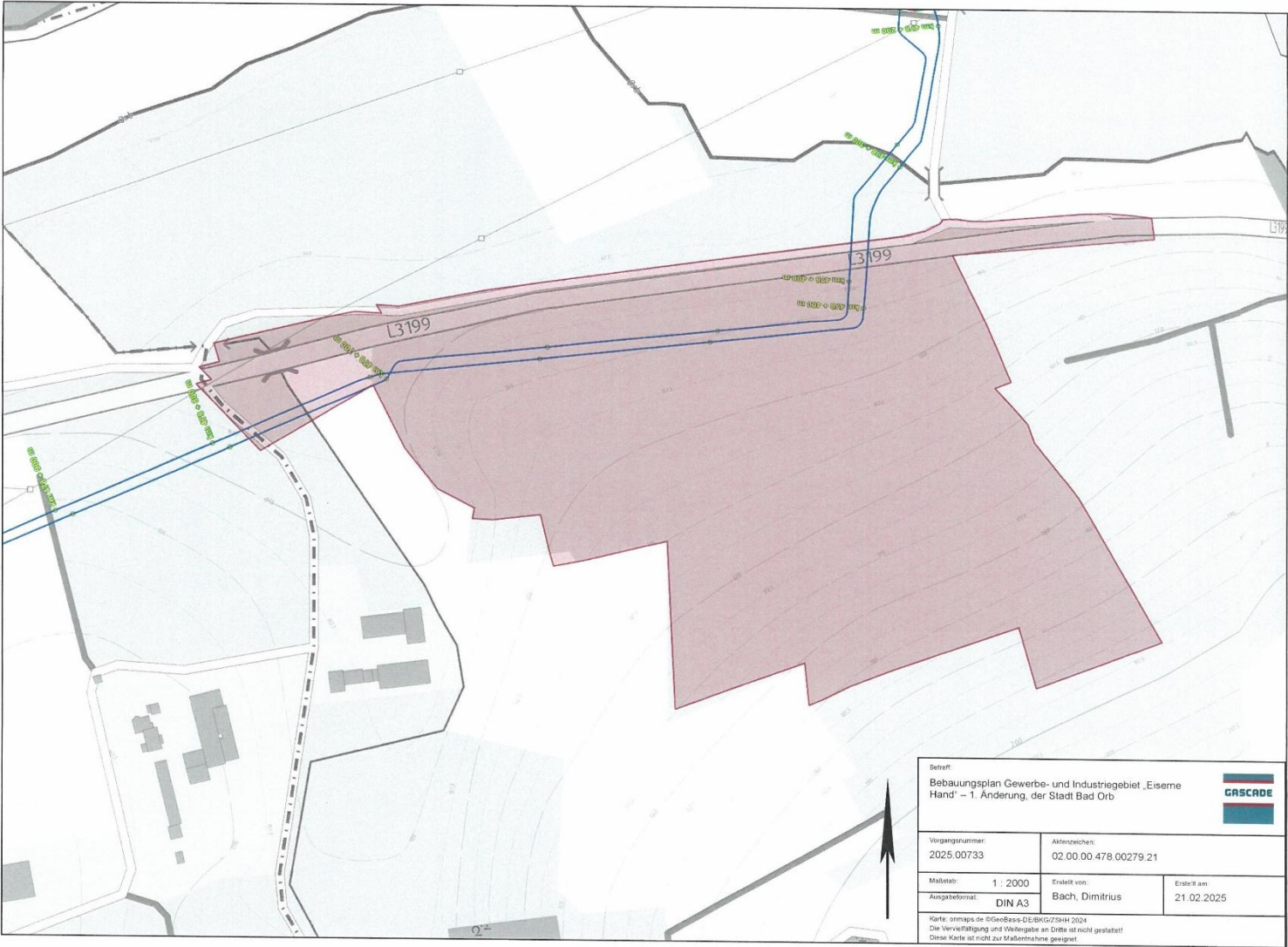
zu 5: Die nachfolgenden Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, Bauausführung und im Bauantrag zu beachten.

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind mehrere Leitungsbetreiber im Bauleitplanverfahren beteiligt worden.







Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Schotten

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1164, 63675 Schotten

ausschließlich per E-Mail an:

Magistrat der
Stadt Bad Orb
Postfach 13 40
63613 Bad Orb

stadt@bad-orb.de

HESSEN



Aktenzeichen 34 c 2-2024/041991-BV13.3.Ba

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum

19. Februar 2025

Bauleitplanung der Stadt Bad Orb
Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand“ 1. Änderung

frühzeitige Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB

Scoopingtermin am 17.07.2024 (Protokoll vom 31.07.2024)

Schreiben Planungsbüro Fischer vom 19.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir aus straßenrechtlicher Sicht die Landesstraße 3199 betreffend zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Umweltbelange

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

Bauverbotszone

- 2** Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz Bauliche Anlagen an Straßen dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Hessen Mobil (19.02.2025)

Beschlussempfehlungen

Umweltbelange

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bauverbotszone

zu 2: Die Hinweise zur Bauverbotszone sind bereits in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt und werden in den textlichen Festsetzungen bzw. in der Begründung ergänzt.

Unter Verweis auf den am 17.07.2024 stattgefundenen Scoopingtermin ist die Bauverbotszone im Plan vermasst darzustellen entsprechend zu erläutern und einzuhalten. Die Baugrenze ist entsprechend auf den 20m-Abstand zur Landesstraße abzuändern.

3 Innerhalb der Bauverbotszone sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen i.S. der §§12 und 14 BauNVO unzulässig. Die Bauverbotszone hält der Gesetzgeber dem Straßenbaulastträger zur Wahrung eigener Aus- und Umbauabsichten bzw. Erweiterungen vor. Wir bitten um entsprechende Beachtung.

4 Im Übrigen bedürfen gemäß §23(2) HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Gemäß §23(3) HStrG darf die Zustimmung nach Satz 2 versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbaupläne oder der Straßenbaugestaltung nötig ist.

Entwässerung

5 Nach § 47 HStrG in Verbindung mit der REWS, Ausgabe 2021 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. 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 Straßenbaulastträger der Landesstraße 3199 die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Dem Straßengelände der Landesstraße 3199 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Werbeanlagen

6 Da Werbeanlagen in der Regel auf einen öffentlichkeitswirksamen Auftritt abzielen, können diese negative Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen verursachen sowie im ungünstigsten Fall die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Eine Massierung und / oder Überdimensionierung von Werbeanlagen oder grelle Lichtwerbungen konterkarieren die gesetzlichen Zielvorstellungen. Deshalb sind konkrete Festsetzungen zur Positionierung, zur Größe, zur Lichtwerbung sowie zu Aufschüttungen für Werbeanlagen aus Verkehrssicherheitsgründen zwingend erforderlich. Wir bitten um folgende Festsetzungen zu Werbeanlagen:

- ▶ Werbeanlagen sind grundsätzlich innerhalb der Bauverbotszone der Landesstraße unzulässig.
- ▶ Innerhalb der Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen nur dann zulässig, wenn sie in ihrer Größe, Art und Beschaffenheit nicht dazu geeignet sind, negative Auswirkungen (wie z.B.: Ablenkung, Blendwirkung usw.) auf den fließenden Verkehr auf den klassifizierten Straßen zu nehmen.

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird allerdings auf das bestehende Bauplanungsrecht im Zuge des Originalplans, der auch in der Bauverbotszone ausnahmsweise die Nutzung der Flächen als Lagerflächen vorsieht. Diese Festsetzung ist auch im Rahmen der ersten Änderung übernommen worden und wird noch einmal mit Hessen Mobil entsprechend abgestimmt.

zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Adressat hierfür sind die nachfolgende Bauantragsebene, Bauausführung und Erschließungsplanung, so dass auf Ebene verbindlicher Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Entwässerung

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise ist die nachfolgende Erschließungs- und Entwässerungsplanung der einzelnen Grundstücke bzw. der öffentlichen Erschließungsstraßen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Werbeanlagen

zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sowohl in der textlichen Festsetzungen wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

- › Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden
- › Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig
- › Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig
- › Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen (Vermeidung von Fernwirkung auf die freie Strecke der Landesstraße)

Rechtsgrundlage: §§ 23, 47 HStrG
§ 33 StVO

Straßenbautechnischer Entwurf und Verwaltungsvereinbarung

- 7 Hessen Mobil wurde Mitte Januar 2025 der SBT Entwurf für die geplante Anbindung des GE Eiserne Hand an die freie Strecke der Landesstraße 3199 zur Prüfung und Abstimmung vorgelegt. Hierzu ergeht nach abgeschlossener hausinterner Prüfung eine gesonderte fachliche Stellungnahme. Anhand des zustimmungsfähigen gemäß RAL 2012 und RE 2012-konformen SBT Entwurfs ist eine Verwaltungsvereinbarung zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen den beteiligten Straßenbaulastträgern (der Stadt Bad Orb und Hessen Mobil) abzuschließen.

Die Kosten für diese Verkehrsanlage sind von der Stadt Bad Orb zu tragen und umfassen Planung, Bau, Betrieb sowie Unter- und Erhaltung.

Mit dem Umbau der Kreuzung L3199/Erschließungsstraße GE Eiserne Hand darf erst nach erlangter Rechtsverbindlichkeit der vertraglichen Regelung begonnen werden.

Bepflanzung

- 8 Unter Verweis auf die getroffenen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weisen wir darauf hin, dass Baumpflanzungen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straßen gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme - RPS 2009, aber mindestens 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand (der jeweils größere Abstand ist maßgebend) einhalten müssen und ausschließlich der Unter- und Erhaltungslast der Stadt obliegen. Alle Bepflanzungen parallel der klassifizierten Straßen sind regelmäßig zu pflegen. Dabei sind aus Verkehrssicherheitsgründen das seitliche Lichttraumprofil zu den klassifizierten Straßen dauerhaft freizuhalten und durch entsprechende Festsetzung zu gewährleisten. Alle erforderlichen Pflege- und Läuterungsmaßnahmen an Bepflanzungen haben vom Baugrundstück aus zu erfolgen.

Verlegung von Versorgungsleitungen

- 9 Für Leitungen, die der öffentlichen Versorgung dienen und innerhalb des Straßengrundstückes der Landesstraße 3199 im Zusammenhang mit der vorgesehenen Neubebauung ggf. geplant sind, ist vor jeder Leitungsverlegung die Erlaubnis der Straßenbaubehörde einzuholen. Wir bitten die Versorgungsunternehmen aufzufordern möglichst frühzeitig auf Hessen Mobil bzgl. der erforderlichen vertraglichen Regelung/en (Gestattungsvertrag/Genehmigung nach TKG) zuzukommen. Die Verträge müssen im Vorfeld von Leitungsverlegungen geschlossen werden.

Emissionen

- 10 Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3199 ausgehenden Emissionen.
- 11 Die Stadt Bad Orb hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Straßenbautechnischer Entwurf und Verwaltungsvereinbarung

zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat ist die nachfolgende Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Bad Orb und Hessen Mobil.

Bepflanzung

zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sowohl in den textlichen Festsetzungen wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Verlegung von Versorgungsleitungen

zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise ist die nachfolgende Erschließungsplanung.

Emissionen

zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Übernahme der bisher rechtskräftigen Ausweisung der Gewerbeflächen besteht auf Ebene des Bebauungsplanes kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

- 12 Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Digital unterschrieben

11:44:10 +01'00'

zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.



Der Kreisausschuss

MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 - 24 · 63571 Gelnhausen
per Mail: beteiligung@fischer-plan.de
Planungsbüro Fischer
Herrn Wolf
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24
63571 Gelnhausen
Postanschrift: s.o.
Amt/Referat: 63 Bauordnung / 63.4 Kreisentwicklung
Ansprechpartner/in: [REDACTED]
Aktenzeichen: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: kreisentwicklung@mkk.de
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do13:00-17:30Uhr
Gebäude/Zimmer: Gebäude C / Zimmer 02.005

Ihre Nachricht vom 19.12.2024
Es schreibt Ihnen [REDACTED]
Datum: 20.02.2025

**Bauleitplanung der Stadt Bad Orb
Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand, 1. Änderung“
Beteiligung der TÖB gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Wolf,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung im o.g. Verfahren. Für die vom Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises zu vertretenden Belange wird wie folgt Stellung genommen. 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.
- 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.

Wasser- und Bodenschutz

- 1 Lage im Wasserschutzgebiet
Die Erweiterungsfläche liegt im Wasserschutzgebiet „Brunnen Autal“ der Stadtwerke Bad Orb (Weitere Schutzzone III). Im Nordosten kommt sie bis auf 30 m an die Wasserschutzzone II heran.
- 2 Das Hessische Landesamt für Bodenforschung (Vorgängerbehörde des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie) spricht in seinem Gutachten aus dem Jahr 1989 von klüftigen

Kreissparkasse Gelnhausen · IBAN DE22 5075 0094 0000 0000 17 · BIC HELADEF1GEL
Kreissparkasse Schlüchtern · 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

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Kreisentwicklung (20.02.2025)

Beschlussempfehlungen

Wasser- und Bodenschutz

zu 1: Der Hinweis auf die Wasserschutzzone wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte sowie in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung aufgeführt. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung zu beachten.

zu 2: Der Hinweis auf die Erforderlichkeit eines hydrogeologischen Gutachtens wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren nachgekommen.

3 ↓ Untergrundverhältnissen (Spessartsandstein), die den Transport von Schadstoffen in das Grundwasser begünstigen können.

Die Aussicht eventueller Ausnahmezulassungen wäre aus Sicht unserer Abteilung bereits im Bauleitplanverfahren zu klären. Das heißt, es muss ein hydrogeologisches Gutachten hinsichtlich der Gefährdung des Brunnens erstellt werden. Es sind dabei die Bauphase und die Betriebsphase zu betrachten, dabei auch mögliche Havarien. Auch ein Ersatzwasserkonzept, wie der Ausfall des Brunnens Aural kompensiert werden könnte, wird erforderlich werden.

Lage im Heilquellenschutzgebiet

3 Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone, Zone B, des Heilquellenschutzgebietes Bad Orb. Die geltende Verordnung zum Schutz der Heilquellen ist zu beachten. Im Heilquellenschutzgebiet bedarf es erst einer Genehmigung von Arbeiten, die sich auf den gewachsenen Boden auswirken, ab einer Tiefe größer 10 m.

Entwässerung

4 Die Beurteilung der geplanten Entwässerung obliegt der Oberen Wasserbehörde. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser eine sog. Gewässerbenutzung darstellt (nach § 9 Absatz 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Diese bedürfte einer Erlaubnis, welche bei unserer Behörde zu beantragen wäre (nach §§ 8 ff WHG i. V. m. § 9 Hessisches Wassergesetz (HWG)). Unterlagen können bei der Abt. Wasser- und Bodenschutz angefordert werden.

Grundwasser

5 Beabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind einen Monat vor Beginn der Arbeiten der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen; unbeabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind unverzüglich anzuzeigen (s. [MKK - Wasser- und Bodenschutz](#)).

Energieversorgung

6 Eine Erdwärmennutzung mittels Erdwärmesonden ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig (nach § 8 WHG). Insbesondere wird auf die Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden vom 21. März 2014, StAnz. 17/2014 S. 383, hingewiesen. Der Liegenschaftsbereich befindet sich in einem hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstigen Gebiet.

Gewässerrandstreifen

7 Im Plangebiet verläuft ein namenloser Graben. Von der Böschungsoberkante des Grabens ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten (gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 23 HWG). Durch Einbeziehung des Gewässers in ein Baugebiet geht der Gewässerrandstreifen nicht verloren.

Bodenschutz

8 Bodenschutzrechtliche Belange werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten.

9 Seit 01.08.2023 gilt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021. In § 19 sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Verwendung und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen beschrieben; § 22 regelt Anzeigepflichten, sobald Volumen von 250 m³ und bestimmte Klassen erreicht werden oder festgesetzte Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen sind.

Arbeitshilfen und Fachinformationen des Hessischen Umweltministeriums

10 Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014), siehe hier besonders Aussagen zu geordneter Abwasserbeseitigung, nachhaltige Niederschlagsentwässerung, Gründächer usw.

Lage im Heilquellenschutzgebiet

zu 3: Der Hinweis auf die quantitative Schutzzone B, des Heilquellenschutzgebietes Bad Orb wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte sowie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung zu beachten und werden daher auch an die Erschließungsplanung bzw. Bauausführung weitergegeben.

Entwässerung

zu 4: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Parallel zur vorliegenden Bauleitplanung wurde bereits eine Infrastrukturplanung durchgeführt, in der auch die geplante Entwässerung des Baugebietes untersucht worden ist bzw. mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt wurde. Auf Ebene verbindlicher Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Grundwasser

zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung.

Energieversorgung

zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Bauantragsebene bzw. die Bauausführung.

Gewässerrandstreifen

zu 7: Der Hinweis auf die Einhaltung des Gewässerrandstreifens wurde bereits in der vorliegenden Planung beachtet.

- Fachinformation "Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten" (2008)
- Hessische „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" (Februar 2011), siehe zum Umweltbericht besonders die Prüfkataloge Nr. 9 bis 12 für Bodenbelastungen und Prüfkataloge Nr. 13-14 für den Bereich Erosion.
- Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (2019).
- Leitfaden „Versickerung, Retention und Verdunstung als Beitrag zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung“

Ansprechpartner: Amt 70, Herr Alkhalil, Tel. 06051/85-15663, ghazwan.alkhalil@mkk.de

Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

11

Bei dem Plangebiet mit der Größe von ca. 9,16 ha handelt es sich laut Regionalplan Südhessen 2010 überwiegend um Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand. Durch die Änderung kommt es dazu, dass auch Flächen im Vorranggebiet Landwirtschaft betroffen sind.

Als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ sind Flächen ausgewiesen, die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Diese Flächen haben eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegen drei landwirtschaftliche Betriebe. Diese Betriebe werden durch das Vorhaben in ihrer Betriebsentwicklung eingeschränkt, besonders durch das Konfliktpotential Immission. Die Flächen im Plangebiet werden aktuell landwirtschaftlich genutzt und dienen u.a. dem Zweck der Ernährungssicherung.

12

Bewirtschaftet werden die Flächen von zwei Haupterwerbsbetrieben. Eine offizielle Beteiligung der betroffenen Landwirte wurde zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht durchgeführt. Eine frühzeitige Klärung mit den Bewirtschaftern ist erforderlich, auch im Hinblick auf mögliche Ersatzflächen. Ein betroffener Haupterwerbsbetrieb verliert durch die Änderung des Bebauungsplanes 5 ha Grünland. Die Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen in der Region ist stark limitiert, weshalb es durch die Maßnahme zu erheblichen Einschnitten in seinen Betrieb und dessen Betriebswirtschaft kommt.

13

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist die Änderung des Bebauungsplanes abzulehnen, bei dem das Vorranggebiet Landwirtschaft betroffen ist. Nicht in Anspruch genommene Flächen im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe sollten daher bevorzugt werden.

14

Das gesamte Plangebiet liegt in der Erosionsgefährdungsklasse 1 und 2, wodurch an diesem Standort ein hohes Risiko für Erosion besteht.

15

Sollte es zur Umsetzung des Vorhabens kommen, ist der erforderliche Ausgleich unter Berücksichtigung des §15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB (Baugesetzbuch) umzusetzen. Die Erbringung von Ausgleichsflächen darf nicht zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen erfolgen.

Ansprechpartnerin: Amt 70, Frau Franke, Tel. 06051/85-15661, annalisa.franke@mkk.de

Bodenschutz

zu 8: Die Hinweise auf die bodenschutzrechtlichen Belange werden in der Umweltprüfung entsprechend beachtet.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, so dass der mögliche Bodeneingriff bereits jetzt schon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitet wird. Die weiteren Themen diesbezüglich werden in der Begründung bzw. im Umweltbericht aufgeführt.

zu 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

zu 10: Die aufgeführten Arbeitshilfen werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt und sind dann im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zu beachten.

Landwirtschaft

zu 11: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Obere Landesplanungsbehörde beim RP-Darmstadt hat in der Stellungnahme vom 21.02.2025 aufgeführt, dass das Plangebiet zwar im südlichen Bereich Teilflächen des Vorranggebietes Landwirtschaft in Anspruch nimmt, die Planung jedoch in Gänze als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Insofern besteht zunächst auf Ebene des Bebauungsplanes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Inanspruchnahme kleinerer Teilflächen im Süden des Geltungsbereiches beruht auch auf die bisherige Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, in dem auch die südlichen Teilflächen bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Somit besteht für das Plangebiet der 1. Änderung bereits Bauplanungsrecht, so dass eine weitere Auswertung und Gewichtung der Belange der Landwirtschaft im Rahmen dieses vorliegenden Verfahrens nicht notwendig sind.

zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Bad Orb bzw. die Hessische Landgesellschaft werden im weiteren Verfahren Kontakt zu den Bewirtschaftern der Fläche aufnehmen. Verwiesen wird auf die Ausföhrung unter zu 11.

Naturschutz und Landschaftspflege

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

- 16 Widersprüchliche Angaben im BG Vorentwurf (Punkt 7.3, Seite 23, Absatz 4) zur Eignung geeigneter Habitatscharakteristika für artenschutzrelevante Arten sind zu bereinigen. Zunächst wird die Eignung postuliert, dann im Fazit widerrufen.
- 17 Laut Umweltbericht werden zahlreiche Aspekte der Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung erst zur Offenlage bereitgestellt. Da eine Nachkartierung der Biotop- und Nutzungstypen erst im Frühjahr 2025 (Umweltbericht, Punkt 2.4, S. 22) erfolgen soll, sowie aufgrund noch einzureichender Unterlagen, kann zu diesem Zeitpunkt keine aussagekräftige und abschließende Stellungnahme seitens der Unteren Naturschutzbehörde verfasst werden. Bei der Nachkartierung muss ein besonderes Augenmerk auf dem potentiellen Bereich des LRT 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ gelegt werden.
- 18 Wir begrüßen die adäquat abgehandelte Bodenbewertung samt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Gleiches gilt für die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt sind.
- Besonderer Hinweis für die textlichen Festsetzungen
Die im BG Vorentwurf, Punkt 7.3, Seite 23 ff. aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen „Vermeidung von Lichtverschmutzung“ und „Vermeidung von Vogelschlag an Gebäudeteilen“ muss mit in die Textlichen Festsetzungen, Punkt 1.9, aufgenommen werden.
- 19

Ansprechpartner: Amt 70, Herr Peters, Tel. 06051/85-15648, andre.peters@mkk.de

Immissionsschutz

- 20 Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und angrenzend zum Plangebiet zu gewährleisten, wurde eine immissionsschutzrechtliche Begutachtung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse dann zum Entwurf hin im Planungs- und Abwägungsprozess berücksichtigt werden, so dass keine weiteren Bedenken bestehen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

- 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).

In den vorliegenden Unterlagen werden Klimaschutz und Klimaanpassung in Kapitel 8 behandelt. Festsetzungen im Bereich des Klimaschutzes und zur Klimaanpassung sind bei Bauleitplanungen dringend erforderlich, um dem Klimawandel entgegenzuwirken, die Energiewende voranzubringen und Klimaanpassung zu realisieren.

Wir begrüßen die bisher geplanten Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung und empfehlen, diese auszuweiten und verbindlich festzusetzen.

- 22 Wir empfehlen die Anbringung von PV-Anlagen verpflichtend vorzuschreiben. Eine Überdachung der geplanten Stellplätze mit Solaranlagen, welche zur nachhaltigen Energieproduktion beitragen sowie gleichzeitig hoher Rate an Dachbegrünung, ist zu empfehlen.

zu 13: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Verwiesen wird auf die Ausführungen unter zu 11.

zu 14: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung bzw. im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 15: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine zusätzliche Versiegelung, so dass der bisher festgesetzte Ausgleich im Zuge des Originalplanes von der jetzigen 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt bleibt und auch weiter gültig ist. Dies ist auch in den textlichen Festsetzungen entsprechend aufgeführt.

Naturschutz und Landschaftspflege

zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung redaktionell zum Entwurf überarbeitet.

zu 17: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Nachkartierung im Frühjahr 2025 sowie die besondere Betrachtung des potenziellen LRT 6510 werden zum Entwurf im Umweltbericht mit aufgeführt.

zu 18: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 19: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Immissionsschutz

zu 20: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Ergebnisse der immissionsschutzrechtlichen Begutachtung werden im Zuge des weiteren Verfahrens mit in den Planungsprozess aufgenommen.

23 Die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sollte in der Planung mitbedacht werden.

24 Im Hinblick auf die positiven Eigenschaften von Grünflächen (u. a. Klimaanpassungsmaßnahme zur Reduzierung von Hitze und Erholungsfunktion) sollte zudem Dach- und Fassadenbegrünung verbindlich vorgegeben werden.

Wir empfehlen zum Thema Dach- und Fassadenbegrünung die folgenden Publikationen:

- Schulze-Ardey, Christian. 2002. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen: Dachbegrünungsrichtlinie“
- Pfoser, Nicole. 2016. „Fassade und Pflanze. Potenziale einer neuen Fassadengestaltung“. PhD Thesis, Technische Universität Darmstadt, Darmstadt
- Pfoser, Nicole. 2018. „Vertikale Begrünung: Bauweisen und Planungsgrundlagen zur Begrünung von Wänden und Fassaden mit und ohne natürlichen Boden-/Bodenwasseranschluss“

Ansprechpartnerin: Amt 70, Frau Rexroth, Tel. 06051/85-15682, tamara.rexroth@mkk.de

Radverkehr

25 Von Seiten des Rad- und Fußverkehrs ist zu berücksichtigen, dass eine Zuwegung zum Gewerbe- und Industriegebiet mit umgesetzt werden soll. Im aufgezeigten Planungsstand ist keine Straßenquerung an der L3199 vorgesehen.

Aus den aktuellsten Verkehrszahlen (2021) besteht eine DTV von 10.302 Fahrzeugen pro Tag. Gemäß geltender Regelwerke (Qualitätsstandards für Rad- und Fußwege Hessen) ist eine Querungshilfe vorzusehen

Ansprechpartner: Herr Sachs, Tel. 06051/85-10035, elmar.sachs@mkk.de

Brandschutz

Es bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden:

Hubrettungsfahrzeug

26 In der Kommune Bad Orb steht ein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eiserne Hand“ Verfügung. Der zweite Rettungsweg kann daher auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind mit dem Amt 57.1 Gesundheit und Gefahrenabwehr (Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Barbarossastraße 22, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Löschwasserversorgung Grundschutz

27 Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist gemäß der „Ersten Wasserversicherungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten.

Erforderlicher Löschwasserbedarf für den Grundschutz **192 m³/Stunde** für die Dauer von **min. 2 Stunden**.

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

Klimaschutz und Klimaanpassung

zu 21: Die nachfolgenden Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 22: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und überprüft.

In Verbindung mit den zum jetzigen Planungszeitpunkt bestehenden Vorhabenträgern wird die verpflichtende Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen geprüft.

zu 23: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 24: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Verbindung mit der Überprüfung der möglichen Festsetzung zur verpflichtenden Montage von Photovoltaikanlagen wird auch die entsprechende Dach- und Fassadenbegrünung für das Bauleitplanverfahren begrüßt. Voraussichtlich wird eine Festsetzung der Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlage festgesetzt.

Radverkehr

zu 25: Die Hinweise zu dem Rad- und Fußverkehr werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungsschritten auf Ebene der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden entsprechende Hinweise in der Begründung aufgeführt.

Brandschutz

zu 26: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen der textlichen Festsetzung sowie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise ist die nachfolgende Bauantragsebene bzw. Erschließungsplanung.

maximal 80 m besitzen. Die Einhaltung des Grundschutzes der Löschwasserversorgung ist zu belegen.

Löschwasserversorgung

28

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden, so ist die erforderliche Wassermenge durch eine unabhängige Löschwasserversorgung (offene Gewässer, Löschwasserbehälter und dergl.) sicherzustellen. Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und Entnahmeeinrichtungen sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 57 - Gefahrenabwehrzentrum) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Barbarossastraße 22, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Unterirdische Löschwasserbehälter müssen gemäß DIN 14 230, Löschwasserbrunnen nach DIN 14 220 errichtet werden. Löschwasserteiche müssen der DIN 14 210 entsprechen. Die Löschwasserentnahmestellen sind frostsicher auszubilden.

Zur Löschwasserentnahme aus der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Löschwasser-Sauganschlüsse nach DIN 14 244 einzubauen. Die Sauganschlüsse sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zur Löschwasserentnahmestelle sollte nicht mehr als 5 m betragen. Bauart, Anzahl und Standorte der erforderlichen Sauganschlüsse und der Füllvorrichtungen sind mit dem Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Barbarossastraße 22, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Hinweis:

Gemäß § 3 (1) Satz 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) sind die Gemeinden/Städte verpflichtet, in einem den allgemeinen örtlichen Verhältnissen entsprechendem Maße Löschwasser innerhalb der zusammenhängend bebauten oder zur Bebauung anstehenden Orts-/Stadtteile und Löschmittel bereitzustellen.

Hydranten

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

Flächen für die Feuerwehr

Im Bereich der Löschwasserbehälter sind zwei Bewegungsflächen jeweils 7 x 12m auszubilden. Die Ausbildung hat nach den Vorgaben Anhang HE 1 der HVV- TB zu erfolgen.

Zur Sicherstellung der externen Energieeinspeisung ist im Bereich der Pumpstation eine zusätzliche Bewegungsfläche 7 x 12m nach den Vorgaben der HVV – TB Anhang HE 1 auszubilden. Diese Fläche ist für ein Gesamtgewicht von bis zu 26t herzustellen.

Die Lage und die Ausführung der Bewegungsflächen ist mit dem Amt für Gesundheit- und Gefahrenabwehr des Main- Kinzig- Kreises, Barbarossastraße 22, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Die Flächen für die Feuerwehr dürfen nicht anderweitig genutzt oder durch bauliche Anlage in ihrer Größe eingeschränkt werden.

Öffentliche Verkehrsflächen

29

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren

Löschwasserversorgung

zu 27: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise ist die nachfolgende Erschließungsplanung.

zu 28: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

In der Plankarte ist bereits ein Standort für zwei Löschwasserzisternen vorgesehen. Da Löschwasserzisternen auch im Bereich der nicht überbaubaren und überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes zulässig sind, besteht auf Ebene verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf. Die übrigen Hinweise werden in der Begründung aufgeführt und sind dann im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten.

Öffentliche Verkehrsflächen

zu 29: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Auf Ebene verbindlicher Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

30 werden können. Bei einer eventuellen Sackgasse ist darauf zu achten, dass der sogenannten „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar ist. Zur ungehinderten Nutzung ist ein lichter Wendepfad-Durchmesser von mind. 16,0 m erforderlich. Es sind Verkehrsbeschränkungen (Haltverbote) für Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrezufahrtswege zu verfügen. Von der Anordnung von Löschwassereintragsstellen und Löschwassereintragsanlagen im Zufahrtbereich und dem 16 m Durchmesser eines Wendehammers ist abzusehen.

Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit für Straßen und Zuwegungen, die durch die Feuerwehr benutzt werden, entsprechen den Vorgabewerten der DIN 14090, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, sind die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

Verkehrsberuhigte Bereiche

31 In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Bereiche wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterungen, Blumen- und Pflanzenkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen.

Zufahrten

Die Zufahrten sind gemäß § 5, Abs. 1 HBO herzustellen, bzw. herzurichten. Die Befahrbarkeit der Zubringerwege und die Möglichkeit des Anfahrens zu den Objekten mit Feuerwehrfahrzeugen ist sicherzustellen.

Zuwegungen und Zubringer

Zuwegungen, die einen Begegnungsverkehr aufgrund ihrer Breite nicht erlauben, sind mit einer ausreichenden Anzahl Ausweichbuchten auszustatten. Die Ausweichbuchten müssen in direkter Sichtweite zueinander angeordnet sein, der maximal zulässige Abstand zwischen den Ausweichbuchten ist mit dem Amt 57.1 Gesundheit und Gefahrenabwehr (Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz) des Main-Kinzig-Kreises, Barbarossastraße 22, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

Die Anforderungen an die Ausbildung, Größe und Belastbarkeit entsprechen den Vorgabewerten der DIN 14090, sollten Fahrzeuge der örtlichen Feuerwehr höhere Gesamtgewichte als 16t aufweisen, sind die tatsächlichen Gesamtgewichte dieser Fahrzeuge als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Die Ausbildung dieser Flächen hat in Abstimmung mit dem Amt 57.1 Gesundheit und Gefahrenabwehr (Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz) des Main-Kinzig-Kreises zu erfolgen.

Ansprechpartner: Amt 57, Herr Jost, Tel. 06051/85-55321, vb@mkk.de

Denkmalpflege

32 Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Denkmal gemäß § 2 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz. Da die zukünftigen Planungen mit Bodeneingriffen verbunden sind, ist gemäß § 9 Hess. Denkmalschutzgesetz vor Beginn der Erdarbeiten eine archäologische Untersuchung durchzuführen. Bei frühzeitiger Abstimmung und Durchführung ist nicht mit baulichen Verzögerungen zu rechnen.

Ansprechpartner: Amt 63, Herr Bergmann, Tel. 06051/85-13965, claus.bergmann@mkk.de

zu 30: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an das zuständige Ingenieurbüro zur Erschließungsplanung weitergegeben.

Darüber hinaus werden die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und sind im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten. Die Vorgaben für den Wendepfaddurchmesser sind bei der vorliegenden Bauleitplanung beachtet.

Verkehrsberuhigte Bereiche

zu 31: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Diese sind im Zuge der nachfolgenden Infrastrukturplanung und Bauausführung bzw. Erschließungsplanung zu beachten.

Denkmalpflege

zu 32: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB aufgeführt auf der Plankarte und in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Zur weiteren Vorgehensweise und Umgang mit dem archäologischen Denkmal setzt sich die Stadt Bad Orb mit der Denkmalschutzbehörde in Verbindung.

Abfallwirtschaft

33

Aus Sicht der Altlastensachbearbeitung gibt es keine Einwände, es sind keine Altablagerungen bekannt.

Dem weiteren Verfahren entgegengehend verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Abfallwirtschaft

zu 33: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Kreisverkehrsgesellschaft Main-Kinzig mbH

Fachliche Stellungnahme zu Anhörung TÖB Bad Orb Gew.gebiet Eiserne Hand

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen, zu denen wir nachfolgende Anmerkungen haben:

1 Unter Punkt 3 (auf Seite 15) wird auf eine neu einzurichtende Bushaltestelle innerhalb des Gewerbegebiets verwiesen. Aktuell gibt es noch keine Buslinie, welche in diesem Bereich verkehrt und eine Anbindung des neuen Gewerbegebiets an den ÖPNV vornehmen könnte. Perspektivisch sieht der aktuelle Nahverkehrsplan eine neue Buslinie vor (MKK-80 neu Gelnhausen – Bad Orb), mit dieser das neue Gewerbegebiet künftig u.U. angebunden werden könnte. Der Zeitpunkt für die Realisierung ist noch nicht konkret.

Durch die vorgesehene Lage der geplanten Bushaltestelle ist eine Anbindung mit dem ÖPNV nur durch eine Stichfahrt möglich, welche sich nachteilig auf die Fahrzeit auswirken wird. Je weniger Fahrgastpotential im Gewerbegebiet besteht, desto negativer wirkt sich eine Umwegfahrt auf die Fahrzeiten und Anschlüsse im ÖPNV aus.

2 Für eine Anbindung des Gewerbegebiets wäre aus verkehrlicher Sicht eine Haltestelle an der L3199 besser geeignet, sofern Platz für die Busbuchten und für die erforderlichen Zuwegungen bestehen. Wir regen an, die Anlage von zwei Haltestellen entlang der L3199 planerisch zu untersuchen und bereits im Bebauungsplan als Verkehrsfläche (gelb) vorzusehen. Die bauliche Umsetzung kann dann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen – im Rahmen der Realisierung der o.g. Buslinie.

3 Im Hinblick auf eine unter allen verkehrlichen Aspekten möglichst konfliktfreie Ein- und Ausfahrt „Gewerbegebiet“ regen wir an, den die Kreuzung mit einer LSA auszurüsten, um für alle Verkehrsträger (Fuß- und Radverkehr, MIV, ÖPNV) eine konfliktfreie Verkehrsabwicklung zu gewährleisten.

4 Die Lage einer neuen Haltestelle innerhalb des Gewerbegebiets erscheint unter dem Gesichtspunkt Nutzung für Park&Ride zunächst plausibel. Damit jedoch ein Park&Ride Verkehr zwischen Stadtgebiet und Gewerbegebiet erfolgreich umgesetzt werden kann, sind im vorgesehenen Parkhaus entsprechend ausreichende Parkraumkapazitäten vorzusehen. Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, welche Stellplatzkapazität für das Parkhaus angedacht ist und wie viele Stellplätze davon für die Beschäftigten benötigt werden. Eine Bewertung auf Praktikabilität für Park&Ride kann daher hier nicht erfolgen. Die Erreichbarkeit des Gewerbegebiets mit dem ÖPNV wird daher rein auf die Belange der dort Beschäftigten ausgerichtet werden müssen.

5 Das vom RVMK angedachte Kundenzentrum ergibt aus Sicht des ÖPNV-Aufgabenträgers KVG Main-Kinzig mbH dort keinen Sinn, da die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV nur sehr eingeschränkt möglich ist. Der Aufgabenträger wird dem Verkehrsunternehmen RVMK keinen derart dezentralen Standort für den Betrieb eines Kundenzentrums zugestehen.

24.02.2025

Kreisverkehrsgesellschaft Main-Kinzig mbH (24.02.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1: Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung in der Begründung sowie auf der Plankarte berücksichtigt.

zu 2: Der Hinweis auf den alternativen Standort für die Bushalte an der L3199 wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des weiteren Planungsprozesses überprüft.

Im Zuge diverser Jour Fix Termine ist auch in Verbindung mit der Stellungnahme von Hessen Mobil und den Örtlichkeiten die Überlegung geprüft worden, inwieweit die Bushaltestelle im Bereich der Landesstraßentrasse errichtet werden kann. Hierzu finden derzeit Abstimmungsgespräche mit Hessen Mobil statt bzw. in den Örtlichkeiten wird eine Verbreiterung der Landesstraße im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße auf die Landesstraße überprüft. Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des weiteren Planungsprozesses überprüft.

Im Zuge diverser Jour Fix Termine ist auch in Verbindung mit der Stellungnahme von Hessen Mobil und den Örtlichkeiten die Überlegung geprüft worden, inwieweit die LSA im Bereich der Landesstraßen errichtet werden kann. Hierzu finden derzeit Abstimmungsgespräche mit Hessen Mobil statt bzw. in den Örtlichkeiten wird eine Verbreiterung der Landesstraße im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße auf die Landesstraße überprüft. Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Verwiesen wird auf die Ausführung unter zu 1.

zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Netze

Linda Uebel

Unser Zeichen:

Telefon:

Telefax:

E-Mail: netz.sekretariat@kreiswerke-main-kinzig.de

Datei: Bad Orb, Eiserne Hand.docx

Ihre Nachricht vom: 19.12.2024

Ihr Zeichen:

Datum: 21. Februar 2025

**Bauleitplanung der Kurstadt Bad Orb
Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand“ – 1.**

**Änderung Anfrage wegen Ver- und Entsorgungsanlagen
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Wolf,

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

Im Zuge der Baumaßnahme ist folgendes einzuplanen:

- 2
- Verteilnetzplanung
 - Beleuchtungsleitungen
 - Stationsstandort
 - Standorte für Kabelverteiler

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 GmbH (21.02.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Adressiert sind die Hinweise an die nachfolgende Erschließungsplanung, so dass sie in der Begründung des Bebauungsplanes aufgeführt werden.

3

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

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Technische Führungskraft Strom

Technische Führungskraft Wasser

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

Kreiswerke Main-Kinzig GmbH | Barbarossastr. 26 | 63571 Gelnhausen | Telefon 06051 84-0 | Telefax 06051 84-250 | www.kreiswerke-main-kinzig.de
Aufsichtsratsvorsitzender: Landrat Thorsten Stolz | Geschäftsführer: Oliver Habekost | Amtsgericht Hanau HRB 11054 | USt-IdNr. DE 113665794

zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgende Erschließungsplanung bzw. die Bauausführung.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
B 7151-2024
Ihr Zeichen: Frau Tanja Nusch
Ihre Nachricht vom: 19.12.2024
Ihr Ansprechpartner: [Redacted]
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: [Redacted]
E-Mail: [Redacted]
Kampfmittelräumdienst:
Datum: 07.02.2025

**Bad Orb,
Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet "Eiserne Hand" - 1. Änderung
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

- 1 Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.
- 2 Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- 3 Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. [Redacted]

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (07.02.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 3: Dem Hinweis wird entsprochen.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt Bad Orb
Frankfurter Straße 2
63619 Bad Orb

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.09/34-2024/1
Dokument-Nr.: 2025/278704
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 19.12.2024
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum: 21.02.2025

Bauleitplanung der Stadt Bad Orb
Bebauungsplanentwurf "Gewerbe- und Industriegebiet Eiserne Hand,
1. Änderung"
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft
mbB vom 19. Dezember 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

A. Beabsichtigte Planung

1

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt den bisherigen Bebauungsplan bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Straßentrasse zu Ändern.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
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 -

Regierungspräsidium Darmstadt (21.02.2025)

Beschlussempfehlungen

zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

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

Die vorgesehene Fläche liegt nahezu vollständig innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“. Randlich liegt es zudem hin zu einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ welche von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie kleinteilig von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert werden. Zudem gibt es eine randliche Überschneidung mit einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“.

Ein Zielverstoß ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht feststellbar. Die Planung kann daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

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

Zu meinen Belangen gebe ich folgende Hinweise:

Wasserversorgung

Im Bebauungsplan ist ergänzend darzulegen, welche Maßnahmen im Fall einer Wassermangelsituation zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de)

Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen. Das Arbeitsblatt

Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr, Dez. III 31.1 und Dez. III 31.2

zu 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Somit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung gemäß §1 Abs. 4 angepasst

Grundwasser, Dez. IV/F 41.1

zu 3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und weitere Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 4: Für das Plangebiet wird eine geohydrologische Untersuchung durchgeführt bzw. die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 berücksichtigt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

2



3

4

5 DWA-A 138-1 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Stand: Oktober 2024) sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sicker-raums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen. Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten (insbesondere relevant bei den Grundstücken, die im Wasserschutzgebiet „Brunnen Autorial“ liegen).

Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

6 Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, eine Einbindung von Bauwerken in das Grundwasser erfolgt (z.B. Gründungspfähle) oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als ergänzenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

7 Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de).

8 In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzris- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein.

9 Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.

Umweltprüfung

10 In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Ver-

zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und sind dann im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Bauausführung zu beachten.

zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und sind dann im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Bauausführung zu beachten.

zu 7: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und sind dann im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Bauausführung zu beachten.

zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und sind dann im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Bauausführung zu beachten.

zu 9: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und sind dann im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Bauausführung zu beachten.

zu 10: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht um die einzelnen Umweltmerkmale ergänzt.

minderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

11 Das ist im vorliegenden Umweltbericht insbesondere für das Wasserschutzgebiet nicht ausreichend konkret berücksichtigt.

12 Den folgenden Bauantragsunterlagen ist daher für den Bereich des Wasserschutzgebietes eine Gefährdungsbeurteilung und ein Maßnahmen- und Überwachungskonzept mit beizufügen, wie während der umfangreichen Bauarbeiten eine Gefährdung der Wasserversorgung vermieden wird. Die Bauantragsunterlagen sind jeweils mir und der zuständigen Unteren Wasserbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Heilquellen-/Wasserschutzgebiet

13 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Bad Orb, Brunnen Autal“ (St.Anz. 1/02 vom 20.11.2001, S. 122) sowie in der Quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebiets „Bad Orb“ (St.Anz. 40/1952 vom 04.10.1952, S. 749ff)

Die entsprechenden Verordnungen und die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Eine Befreiung von der jeweiligen Schutzgebietsverordnung kann bei der zuständigen (Unteren) Wasserbehörde beantragt werden. Falls eine Befreiung nicht erteilt werden kann, sind die Verbote zu beachten.

14 Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind gemäß der Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

15 Von Seiten des Dezernats 41.2 „Oberflächengewässer“ bestehen aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung.

16 Die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Straßenflächen des Gewerbegebiets „Eiserne Hand“ in einen Seitengraben des Vorfluters Orb wurde von der Kurstadt Bad Orb bereits beantragt und wird derzeit geprüft.

3. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte

17 In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand“ – 1. Änderung“ steht geschrieben, dass das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden soll.

18 Bezüglich der Niederschlagswasserableitung wurde durch die Kurstadt Bad Orb ein Erlaubnisantrag gestellt. Dieser befindet sich aktuell in der Bearbeitung.

zu 11: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht auch entsprechend der Ergebnisse des geohydrologischen Gutachtens inhaltlich ergänzt.

zu 12: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Adressat ist die nachfolgende Bauantragsstellung.

zu 13: Die Hinweise auf das Trinkwasserschutzgebiet bzw. auf das Heilquellenschutzgebiet werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und auf der Plankarte sowie in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 14: Der Hinweis wird in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und bezieht sich auf die nachfolgende Erschließungsmaßnahme.

Oberflächengewässer, Dez. IV/F 41.2

zu 15: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 16: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Im Zuge der nachfolgenden Bauausführung und Bauantragsverfahren sind die aufgeführten Hinweise zu beachten.

Abwasser, Gewässergüte, Dez. IV/F 41.3

zu 17: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 18: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- 19 Die Schmutzwasserleitung soll an das bestehende Ortsnetz angeschlossen werden. Weitere Informationen sollen zum Entwurf mit in die Planung aufgenommen werden.
- 20 Im Übrigen bestehen aus der Sicht des Dezernates 41.3 gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand“ – 1. Änderung“ der Stadt Bad Orb keine Bedenken.
- Hinweise:
- 21 1. Die Festsetzungen bzw. die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan sollten im Hinblick auf die Abwasserentsorgung den Vorgaben gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Stand Oktober 2023, zu finden unter: <https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2023-11/Arbeitshilfe-Wawi%20Belange%20Bauleitplanung-V1.1.pdf>) entsprechen.
- 22 2. Die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und –frachten sind zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswassereinleitungen und –versickerungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind (SMUSI-Nachweis) bzw. ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem bestimmten späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.
- 23 3. Generell ist bei Anschluss von neuen Baugebieten an vorhandene Kanalisationen eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorh. Kanalisation zweckmäßig. Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen angezeigt.
- 24 4. Zur Vermeidung erhöhter stofflicher Belastungen des Niederschlagswassers sollte generell auf die Verwendung von Materialien und Bauprodukten geachtet werden, von denen möglichst geringe Emissionen ausgehen, die (potentiell) gewässer- oder umweltschädigend wirken (siehe auch DWA-A 102-1 bzw. Merkblätter des Umweltbundesamtes zur Verringerung des Biozideinsatzes an Fassaden). Die Festsetzung entsprechende Vorgaben ist zu prüfen.
- 25 5. Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.
- Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungs Erlaubnis.

zu 19: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 20: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 21: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Vorgaben der Arbeitshilfe sind bereits in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt, werden jedoch noch durch weitere Hinweise (wie z.B. das hydrogeologische Gutachten) ergänzt.

zu 22: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt auch die Erschließungs- und Infrastrukturplanung. Die Ergebnisse werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

zu 23: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt auch die Erschließungs- und Infrastrukturplanung. Die Ergebnisse werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

zu 24: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt auch die Erschließungs- und Infrastrukturplanung.

Die Ergebnisse werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

zu 25: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgeführt.

4. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

26 In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der 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.

27 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 IV - Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz mitzuteilen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

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

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. In den vorliegenden Unterlagen (Planentwurf mit Begründung und im Umweltbericht) fehlen bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen bei den folgenden Punkten:

Bodenschutz, Dez. IV/F 41.5

a. Nachsorgender Bodenschutz

zu 26: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 27: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

b. Vorsorgender Bodenschutz

zu 28: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung zum Entwurf weiter mit Information zum vorsorgenden Bodenschutz ergänzt.

- Baustein Umweltbericht: Ziele
- 29 Kap. 1.3.2 „Einschlägige Fachgesetze und -pläne sowie dessen Ziele“ nimmt Bezugnahme zum Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel). Eine Bezugnahme zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenfunktionen), Hessischen Altlasten und Bodenschutzgesetz (verankerte Ziele) sowie Bundes-Naturschutzgesetz (Erhalt, sparsame und schonende Nutzung von Boden als Bestandteil des Naturhaushalts) ist im vorliegenden Umweltbericht nicht enthalten.
- Baustein im Umweltbericht: Zusammenfassende Bewertung
- 30 Die abschließende Schlussbetrachtung zur Bestandsaufnahme sowie Vorbelastungen für das Schutzgut Boden ist im vorliegenden Bauleitplan nur unzureichend bearbeitet. Vorbelastungen sind z. B. durch die Landwirtschaft gegeben.
- Baustein im Umweltbericht: Erheblichkeit
- 31 Der vorgelegte Umweltbericht enthält keine Aussagen zur Erheblichkeit. Die Erheblichkeit sollte aus der betroffenen Flächengröße, der Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung abgeleitet werden. Bei einer Versiegelung ist aufgrund des Totalverlusts der Bodenfunktionen in dem, betroffenen Bereich in der Regel von einer Erheblichkeit auszugehen.
- Die Erheblichkeit ist relevant für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.
- Baustein im Umweltbericht: Monitoring
- 32 Es sollten bodenbezogene Überwachungsmaßnahmen vorgesehen werden, da das Schutzgut Boden erheblichen nachteiligen Wirkungen aufgrund der Durchführung der Planung ausgesetzt ist.
- 33 Auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.
- Eine unangepasste Bewirtschaftung kann auf erosionsgefährdeten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen.
- Gemäß BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird die Erosionsgefährdung im Planungsgebiet zum Teil als „extrem hoch“ eingestuft. Bei der Planung ist die Erosionsgefährdung zu berücksichtigen.
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass für die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach

zu 29: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht weitere Vorgaben zum Bodenschutz aufgeführt und bewertet.

zu 30: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend überarbeitet.

zu 31: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend überarbeitet.

zu 32: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend überarbeitet.

zu 33: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht entsprechend überarbeitet.

Der Umweltbericht und die Begründung werden zum Thema Bodenschutzbelange noch einmal überarbeitet und durch weitere Passagenbewertung ergänzt.

34 mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Kompensation:

35 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 Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 – GZ.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMLU herunterladen (<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz>).

5. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft Ost

36 Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich bitte folgenden Hinweis zu beachten:

Hinweis:

37 Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst.

Nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutz> zu erhalten.

Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall:

zu 34: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird hier nochmal auf das bestehende Bauplanungsrecht, da es sich vorliegend um die 1. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass bereits jetzt schon Bauplanungsrecht für die Umsetzung der Planung (Ausbau der Erschließungsstraße) sowie die Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet gegeben ist.

zu 35: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Verwiesen wird auf die Ausführung unter zu 34. Im Zuge der 1. Änderung werden die Bodenbeeinträchtigungen erneut bewertet, die grundsätzliche Entscheidung eine Gewerbeflächenentwicklung dort vorzunehmen, ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben.

Abfallwirtschaft Ost, Dez. IV/F 42.2

zu 36: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 37: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Adressat für die Hinweise sind die nachfolgenden Planungsebenen.

- Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind,
- Die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen, sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.

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

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

38

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes „Eiserne Hand“ in Bad Orb am westlichen Rand der in östliche Richtung ist die Entfernung zwischen der schutzbedürftigen Wohnbebauung und geplanten Gewerbe- /Industriegebiet gering. Am westlichen Rand der Gewerbe-/ Industrie-gebiete befinden sich in einer Entfernung von ca. 200 m zwei Aussiedlerhöfe.

Geruch:

Um die Einhaltung der olfaktorischen Immissionswerte gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) zu belegen und die Ausbreitung von Gerüchen zu bewerten muss ein Gutachten vorgelegt werden.

Lärm:

Die Auswirkungen der voraussichtlich erheblichen Lärmemissionen, insbesondere in der Nachtzeit, d. h. in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr, müssen anhand einer Schallimmissionsprognose im Hinblick auf die westlich an das geplante Gewerbe- /Industriegebiet angrenzenden Aussiedlerhöfe untersucht und bewertet werden.

Da sich jedoch die Entfernung der westlichen Grenze des Plangebietes zu den anliegenden Aussiedlerhöfen nicht reduziert, lassen sich immissionsschutzrechtliche Konflikte im Rahmen des geplanten Zielabweichungsverfahrens zu diesem Zeitpunkt nicht erkennen.

Eine detaillierte Stellungnahme zum Geruch und Lärmschutz kann erst nach Vorlage der geforderten Gutachten, spätestens im Rahmen von Bauanträgen, erfolgen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms sollte nachgewiesen werden, dass die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet (z. B. Büro- und Wohnnutzungen) nicht zu Konflikten mit dem benachbarten Straßenverkehrsweg (L3199) führen.

Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF), Dez. IV/F 43.1

zu 38: Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise durch eine immissionsschutzrechtliche Begutachtung bewertet.

Die Ergebnisse dieser Bewertung werden im weiteren Planungsprozess sowohl in der Plankarte wie auch in der Begründung aufgeführt.

Allgemein:

- 39 Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt,

Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: komabwasser-ffm@rpd.hessen.de gebeten.

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

- 40 Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

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

- 41 Gegen die Änderung der Abgrenzung im Nordwesten im Bereich des LSG „Auenverbund Kinzig“ (Flurstück 76 entfällt, neu einbezogen Flurstück 36/2) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da die hier vorgesehene Festsetzung als Grünfläche mit dem Ziel der Sukzession mit der LSG-VO vereinbar ist. Eine Aufhebung des Landschaftsschutzes ist nicht erforderlich.

- 42 Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Auswirkungen der BBP-Änderungen auf das nördlich angrenzende FFH-Gebiet 5722-305 „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“ im weiteren Verfahren durch eine FFH-Prognose geprüft werden sollen. Das nordöstlich befindliche NSG „Autal bei Bad Orb“ wird von dem Vorhaben nicht berührt.

- 43 Bezüglich des gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG festgestellten gesetzlich geschützten Lebensraumtyps (LRT) 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ wird auf das Erfordernis der Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises verwiesen.

zu 39: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Rechtskraft der Stadt Bad Orb sowie beim Landesportal eingestellt und ist dann digital einsehbar.

Bergaufsicht:

zu 40: Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutz

zu 41: Die Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 42: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 43: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Ergebnisse der weiteren Kartierung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

C. Hinweise

44

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

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@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. 

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

zu 44: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.