

## Der Kreisausschuss

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

per Mail: [info@bischoff-hess.de](mailto:info@bischoff-hess.de)Bischoff und Heß  
Breiter Weg 133  
35440 LindenHausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24  
63571 Gelnhausen  
Postanschrift: Postfach 1465 · 63569 Gelnhausen  
Amt/Referat: 63 Bauordnung / 63.4 Kreisentwicklung  
Ansprechpartner/in: Herr Ullrich  
Aktenzeichen: 63.4 / 583-2023  
Telefon: 06051 85-13960E-Mail: [kreisentwicklung@mkk.de](mailto:kreisentwicklung@mkk.de)  
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr  
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do 13:00-17:30Uhr

Gebäude/Zimmer: Gebäude C / Zimmer 02.005

Ihre Nachricht  
10.02.2023Es schreibt Ihnen  
Holger UllrichDatum  
17.03.2023**Bauleitplanung der Stadt Wächtersbach, Aufstellung des Bebauungsplans  
„Rotgartenstraße“ in Aufenau**  
Frühzeitige Beteiligung der TÖB gem. § 4 (1) BauGBSehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Bischoff,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Äußerung im o.g. Bauleitplanverfahren. Die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme.

Zunächst möchten wir einen redaktionellen Hinweis geben. In den Unterlagen werden falsche Angaben zu den von der Planung betroffenen Flurstücken gemacht (Begründung, Seite 3). Hier wurde die Örtlichkeit des Bebauungsplanes „Goethestraße“ aufgeführt. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Aufenau Flur 4, Flurstücke 50-56 und nicht wie in der Begründung angegeben auf Flur 27, Flurstück 240, 241 und 205.

- 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**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung. Folgende Problemstellungen müssen aber bei fortgesetzter Planung gelöst werden:

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

### Einwand - Entwässerung Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss noch auf Ebene der Bauleitplanung als funktionierendes Konzept anhand fachlich geeigneter Untersuchungen geklärt werden (Sickerfähigkeit, genügender Abstand zum Grundwasser; s. Abschnitt 2.2.7 und Kapitel 2.4 in der [Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung](#) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz). Es ist ein Konzept für das Niederschlagswasser zu erstellen, das geeignete Lösungen nach den Grundsätzen § 55 WHG und § 37 HWG ermittelt (Versickern, Verwerten, Einleiten in ein Trennsystem oder oberirdisches Gewässer).

Wasserrechtliche Erlaubnispflichten für Gewässerbenutzungen sind zu beachten. Auf die gesetzliche Anzeigepflicht von Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 (4) Trinkwasserverordnung wird hingewiesen (Formular unter [MKK - Wasser- und Bodenschutz](#)).

### Einwand - Gewässer / Gewässerrandstreifen

Beim an das Plangebiet südwestlich angrenzenden Graben (Flur 4, FlSt 89/2), fehlen die Darstellung als Gewässer/Entwässerungsgraben und die Abgrenzung des nicht bebaubaren und begrünt zu haltenden Gewässerrandstreifens. Der Graben ist zugleich Einleitstelle von zwei Mischwasserentlastungen (R 87 und R 88 des AV Bracht – s. Punktquellen im [WRRL-Viewer; Anlage 1](#)).

Wenn die an sich unzulässige Überplanung des Gewässerrandstreifens (Außenbereich 10 Meter landeinwärts der Böschungsoberkante/ Abstandsfläche / Bauverbotszone) beibehalten werden soll, muss eine Beurteilung geliefert werden, dass es sich um Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handelt (s. Abschnitt 2.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer u. Entwässerungsgräben der [o.g. Arbeitshilfe](#)). Falls eine untergeordnete Bedeutung akzeptiert würde, halten wir trotzdem einen „Mindestabstand zur Grabenunterhaltung“ für geboten, der nicht überbaubar dargestellt werden soll. Ein angemessener Abstand von drei bis fünf Meter sollte zusammen mit der Gewässerunterhaltungspflichtigen und dem AV Bracht abgestimmt werden. Dies auch, um etwaige Ansprüche einer angemessenen Kostenbeteiligung an der Gewässerunterhaltung vorzubeugen, weil Erschwernisse geschaffen werden (§ 25 (5) HWG). Folgende Hinweise sind ebenfalls zu beachten:

### Entwässerung

Wir setzen voraus, dass die für das Einzugsgebiet der Kläranlage Wächtersbach zuständige Obere Wasserbehörde der Bauleitplanung zustimmt. Für Erlaubnisse zur Niederschlagsentwässerung bei Versickern oder Einleiten in ein angrenzendes oberirdisches Gewässer ist die Untere Wasserbehörde zuständig. Wenn das erwähnte Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser erst mit dem Bauantrag erstellt wird, kann dies zu unerwarteten Verzögerungen wegen Umplanungen führen. Der Stauraum 5 m<sup>3</sup>/Baugrundstück ist fachlich nicht nachvollziehbar. Hier regen wir an, eine zulässige Abflussspende für Regenwasser zu ermitteln und in l/(s\*ha) vorzugeben. Wegen der Lage in der Aue könnten erhöhte Grundwasserstände vorliegen. Versickerungsanlagen, die zum Unterschreiten des Mindestabstandes von 1 Meter zwischen dem Fußpunkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand führen, sind nicht zustimmungsfähig.

Falls die Einleitung in den südwestlich angrenzenden Graben erwogen wird, muss die zulässige Drosselabflussspende in l/(s\*ha) mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden. Die bestehenden Einleitungen aus unmittelbar benachbarten Regenentlastungen (AV Bracht) sollten angemessen berücksichtigt werden.

Einleiten in ein Trennsystem oder direkt in ein oberirdisches Gewässer, schadloses Versickern oder Verwerten in geeigneten Fällen, müssen von einem Fachbüro erarbeitet werden (s. Grundsätze der Abwasserbeseitigung § 55 Wasserhaushaltsgesetz und

Abwasserbeseitigungspflicht § 37 Hessisches Wassergesetz). Gezielte Versickerungen oder Einleitung in oberirdische Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde nach §§ 8 ff Wasserhaushaltsgesetz. Versickerungsanlagen sind nach den Regeln der Technik zu planen und zu betreiben (DWA A 138; DWA M 153). Versickerung durch belastetes Material ist nicht gestattet. Wenn sich die Notwendigkeit für Regenwasserrückhalte- oder Behandlungsanlagen oder zentrale Versickerungsanlagen herausstellt, sind Flächen in der Bauleitplanung auszuweisen.

#### Gründächer

Wir begrüßen Gründächer auf flach geneigten Dächern auch wegen der abflussmindernden Wirkung. Der ausdrückliche Verzicht von PV-Anlagen auf Gründächern ist nicht nachvollziehbar.

#### Bodenschutz/Altlasten

Wir bitten, die zuständige Altlastenbehörde zu benennen (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Frankfurt a. M.).

#### Grundwasser, Baugrunderkundungen

Soweit Bohrungen erfolgen, etwa zur Baugrunderkundung, sind sie nach Geologiedatengesetz 14 Tage vor Beginn dem Hessischen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie über das [Portal Bohranzeige Online Hessen](#) anzuzeigen. Beabsichtigte Grundwasseraufschlüsse, z. B. private Gartenbrunnen, sind einen Monat vor Beginn der Arbeiten der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen; unbeabsichtigte Grundwasseraufschlüsse sind unverzüglich anzuzeigen (§49 Wasserhaushaltsgesetz; Näheres unter [MKK - Wasser- und Bodenschutz](#)). Bauzeitliche Grundwasserhaltung erfordert zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde unter Vorlage von Berechnungen der Reichweite des Absenktrichters, und Grundwasseranalysen (Näheres unter [MKK - Wasser- und Bodenschutz](#))

#### Gewässer / Gewässerrandstreifen / Anlagen in oder an Gewässern

In Hessen ist das Ausweisen von Baugebieten im Gewässerrandstreifen verboten. Des Weiteren sind bestimmte Handlungen und Nutzungen verboten. Auch das Errichten oder wesentliche Ändern von baulichen Anlagen bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz, § 23 Hessisches Wassergesetz). Daher soll der Gewässerrandstreifen eindeutig abgegrenzt und als nicht überbaubare Fläche gekennzeichnet werden. Auch Nebenanlagen sollten hier als unzulässig geregelt werden. Anlagen in, an, über oder unter Gewässern bedürfen der gesonderten Genehmigung (§ 36 Wasserhaushaltsgesetz).

#### Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefahr oder Risikogebiet außerhalb festgestellter Überschwemmungsgebiete

Die Grundstücke des Plangebietes sind teilweise von Hochwassergefahr betroffen. Das Plangebiet liegt offensichtlich außerhalb von Ereignissen *HQ100* oder *HQextrem*. Für die Aussagen zum angrenzenden Überschwemmungsgebiet bitten wir die Gefahrenkarten Hochwasserrisikomanagementplan für das Gewässersystem Kinzig Stand November 2015 und Ergänzungsbericht zum Hochwasserrisikomanagementplan für das Gewässersystem der Kinzig 2015 Stand: Dezember 2021 zu verwenden. Zur Absicherung der Frage potentieller Hochwasserstände im müNN können die Tabellen unter Anlagenreihe A - Hydrodynamisch-numerische Berechnungen aus dem Hochwasserrisikomanagementplan Kinzig ausgewertet werden ([Hochwasserrisikomanagement \(hochwasser-hessen.de\)](#)). Anstelle der Arbeitskarte Überschwemmungsgebiet soll der [HWRM-Viewer](#) verwendet werden (s. Anlage 2).

#### Vorsorgender Bodenschutz / Mitwirkungspflichten

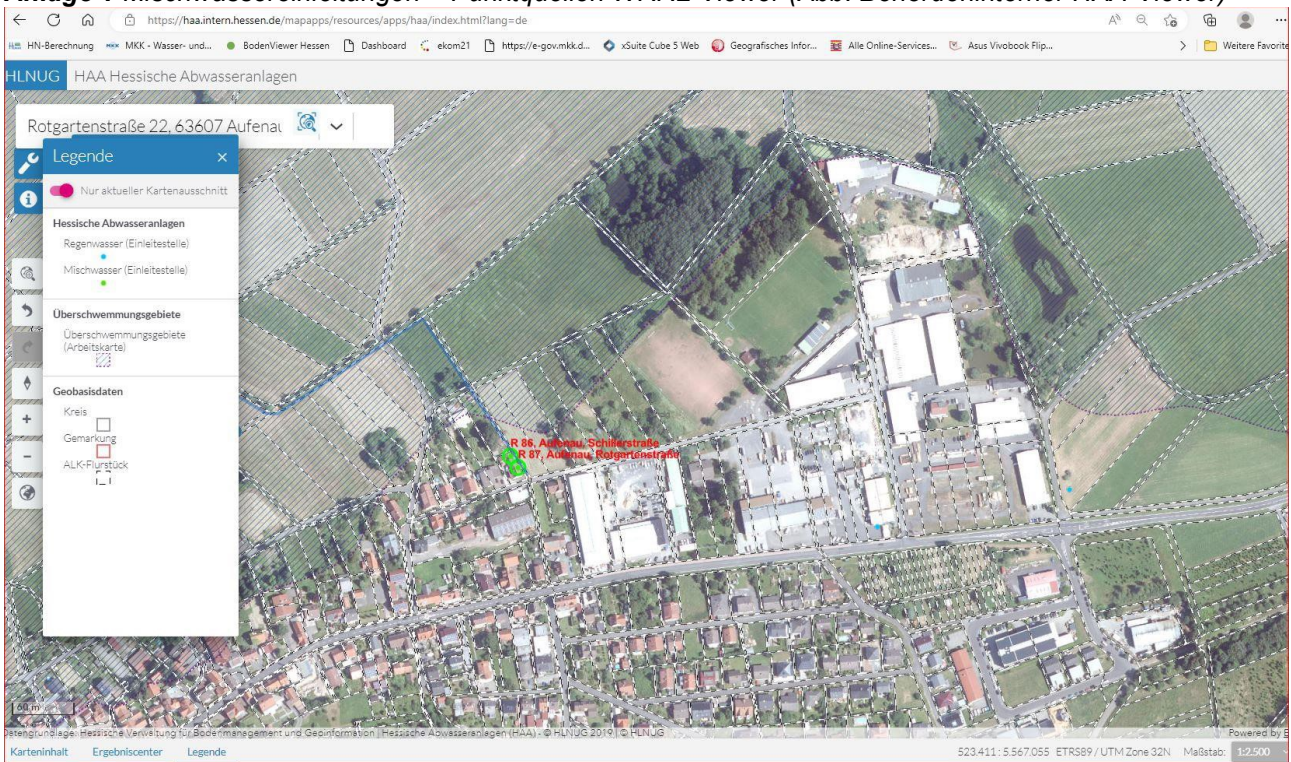
Es gelten gesetzlichen Mitwirkungspflichten nach § 4 HAItBodSchG

- bei bekannten Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder von Altlasten,

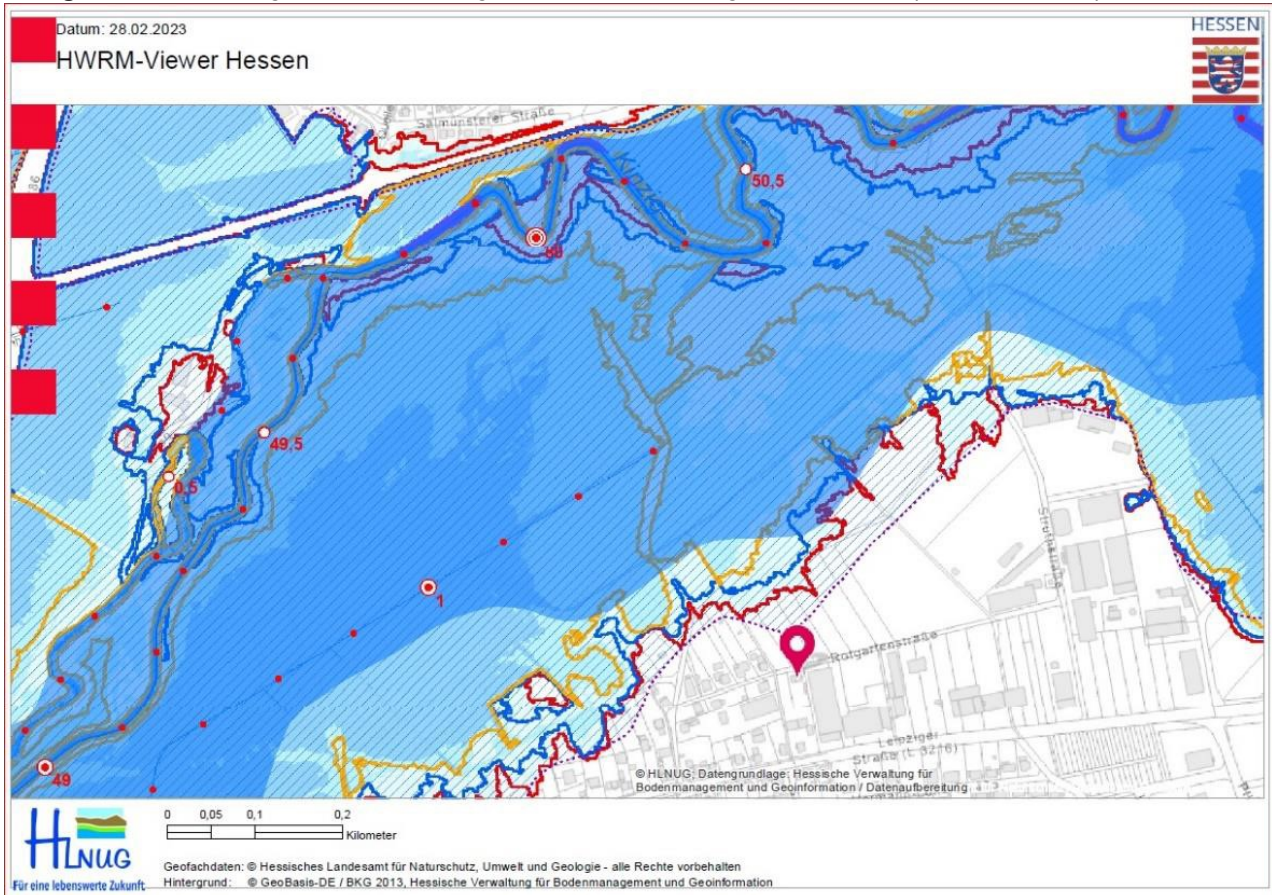
- falls Material in einer Größenordnung über 600 m<sup>3</sup> auf- oder eingebracht werden soll, und dies nicht bereits Gegenstand einer Genehmigung ist. Verwertungskonzepte und der Umgang mit Mutterboden (Vergeudungsverbot) sind frühzeitig zu entwickeln, damit Mutterboden geschont wird
- die Pflicht zum Unterbrechen von Arbeiten bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde,
- wenn sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen ergeben.

Am 1.8.2023 tritt 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 Kraft (BGBl I Nr. 43/2021, Seite 2598). In § 19 sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Verwendung und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen beschrieben; § 22 regelt Anzeigepflichten, sobald bestimmte Volumen oder bestimmte Klassen erreicht werden oder festgesetzte Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen sind.

**Anlage 1 Mischwassereinleitungen = Punktquellen WRRL-Viewer (Abb. Behördeninterner HAA-Viewer)**



## Anlage 2 Hochwassergefahr und Risikogebiet außerhalb festgestelltes ÜSG (HWRM-Viewer)



### Landwirtschaft

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 10.754 m<sup>2</sup>. Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Wächtersbach sind die Flächen bereits als gemischte und gewerbliche Flächen dargestellt. Rund 9.600 m<sup>2</sup> des Geltungsbereichs werden aktuell als Dauergrünland landwirtschaftlich genutzt. Bei den Bewirtschaftern handelt es sich um zwei kleine Nebenerwerbsbetriebe. Eine Existenzgefährdung ist auf den ersten Blick nicht erkennbar. Die Bewirtschafter sind frühzeitig über die Baumaßnahme zu informieren und gleichwertige Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

Sollte es zur Umsetzung des Vorhabens kommen, werden Ausgleichsmaßnahmen auf nicht landwirtschaftlichen Flächen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen begrüßt.

### Naturschutz und Landschaftspflege

Hierzu bestehen im Einvernehmen mit unserem Naturschutzbeirat Bedenken. Aufgrund von fehlenden Unterlagen und noch nicht bearbeiteten Inhalten im Umweltbericht ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich. Gemäß § 1 bzw. 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sowie entsprechender Ausgleich darzustellen. Die Belange des Umweltschutzes werden in einem separaten Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Dieser Umweltbericht muss einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten, aus dem nachvollziehbar hervorgeht, welche Artengruppen bzw. faunistischen Untersuchungen in welchem Umfang durchgeführt wurden.

Außerdem muss das Thema Eingriff/Ausgleich auf Ebene des Bebauungsplanes abschließend behandelt werden sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entwickelt werden, sodass die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung abgeschätzt werden können. Sollte der Ausgleich nicht vor Ort erreicht werden, sind zusätzliche Maßnahmen in weiteren Geltungsbereichen festzusetzen und kartenmäßig darzustellen.

## **Immissionsschutz**

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Wir empfehlen jedoch den Kindergarten gegen den angrenzenden Gewerbelärm durch schallschutztechnische Maßnahmen zu schützen. Zum Beispiel sollten die Ruheräume so angeordnet werden, dass potentiell belastende Lärmeinwirkungen nicht gegeben sind (dem Lärm abgewandte Seite).

Folgende Textfestsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:

### Licht

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich eintreten können. Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren und zu betreiben. Es dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenen bis warmweißen Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin) eingesetzt werden, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist. Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0, besser Lichtstärke G6 nach DIN EN 13201). Auf Bodenstrahler, aufgeneigte Leuchten, Kugelleuchten, nicht abgeschirmte Röhren, Fassadenanstrahlungen ist zu verzichten.

Wechsellicht (Änderung des Betriebszustandes der Beleuchtungsanlage in weniger als 5 Minuten) darf nicht verwendet werden. Ebenso ist bewegtes Licht nicht zulässig. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.

### Lärm

Lärmemittierende Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen und vergleichbare Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten. Bei ihrem Betrieb verursachte Beurteilungspegel müssen mindestens 6 dB (A) unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm für den Einwirkungsbereich nach Ziffer 2.2. TA –Lärm liegen. Stationäre Anlage, wie z.B.

Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Schützenswerte Daueraufenthaltsräume wie z. B. Schlaf- Wohn- und Kinderzimmer, die im Einwirkungsbereich der Sportanlage und des angrenzenden Gewerbes liegen, sind mit schallgedämmten bzw. schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

## **Klimaschutz**

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

Wir sehen kritisch, dass im Bebauungsplan keine verbindlichen Vorgaben zur Energieeffizienz von Gebäuden getätigt werden. Auch die Einbindung Erneuerbarer Energien wird nicht vorgeschrieben. Es wird lediglich niedergeschrieben, dass die Anbringung von PV-Anlagen möglich ist. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bildet die Grundlage für die energetische Gebäudeplanung. Wir empfehlen bezüglich der energetischen Gebäudeplanung mindestens die Maßnahmen aus dem GEG, besser jedoch Maßnahmen, welche über die im GEG genannten Mindestanforderungen hinausgehen.

Um eine nachhaltige Bauweise im Hinblick auf (künftige) Entwicklungen im Bereich der Erneuerbaren Energien (Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden, Windkraftturbinen für den Privathaushalt, etc.) sowie des städtischen Entwicklungsmanagements (Wohnraumaufstockungen, Dachgewächshäuser, etc.) sicherzustellen, empfehlen wir die Festsetzung einer Gebäudekonstruktion, deren Statik Dachaufbauten unterschiedlicher Art ermöglicht. Da Photovoltaik als Erneuerbare Energie ein Grundstein der Energiewende ist, wären Vorgaben zur Dachneigung, welche die Anbringung und Verwendung von Solaranlagen ermöglichen und zudem verbindlich vorschreiben, zu begrüßen.

Wir empfehlen zudem eine nachhaltige Flächennutzung durch eine Bauweise, welche die vorhandene Fläche bestmöglich ausnutzt und Mehrfachnutzung auf möglichst wenig Raum ermöglicht. Beispielsweise durch eine verbindliche Regelung zur Dachneigung, welche die Nutzung von Solarenergie auf Dächern sowie eine gleichzeitige hohe Rate an Dachbegrünung fest schreibt.

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

[https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/PDFs/klima/gutachten\\_fassadenbegruenung.pdf](https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/PDFs/klima/gutachten_fassadenbegruenung.pdf)).

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

Weiterhin sollten Klimaanpassungsmaßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen von Extremwetterereignissen auf die Bevölkerung unbedingt vorgeschrieben werden. Maßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung, die sowohl dem Wasserrückhalt als auch dem Kleinklima dienen, sind ausdrücklich empfehlenswert und sollten von der Bauleitplanung verbindlich festgesetzt und in die Gebäudeplanung aufgenommen werden. Wir empfehlen zum Thema 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“.

Durch den Klimawandel wird es zu erhöhten Anzahl von Hitzetagen kommen. Daher ist ebenfalls kritisch zu sehen, dass Auswirkungen des Klimawandels auf Menschen und deren Gesundheit als vernachlässigbar betrachtet und daher keine Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen festgesetzt werden. Besonders in Hinblick auf die Errichtung einer Kindertagesstätte, sollten jedoch Maßnahmen zur Hitzereduktion verbindlich festgeschrieben werden. Daher empfehlen wir, die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage mit integrierter Klimaanlage auszustatten.

### **Gesundheitsamt**

Bei der Auswahl der Bepflanzung im Außenbereich sind allergenarme und ungiftige Bäume, Sträucher und Pflanzen zu bevorzugen.

Ebenfalls sind bei der Planung des Vorhabens Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu berücksichtigen. Dazu gehören:

- Hitzereduzierende Baumaterialien (durch z. B. helle Oberflächen, hohe Reflexionsgrade) sind zu bevorzugen und hitzespeichernde Baumaterialien zu vermeiden.
- Schaffung von Schattenplätzen zur Hautkrebsprävention in Kindertagesstätten. Wir empfehlen eine beschattete Außenfläche zwischen 1 m<sup>2</sup> und 5 m<sup>2</sup> pro Person einzuplanen.
- Schaffung von Grünflächen und Gründächern ggf. mit der Integration von Solaranlagen.

Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat und an die Hausinstallation angeschlossen sind, sind beim Amt für Gesundheit und Gefahrenabwehr mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

### **Jugendamt**

Aus Sicht der Jugendhilfeplanung liegen keine Bedenken vor. Wir begrüßen die Erweiterung des Angebotes an Kitaplätzen in Wächtersbach. Nach den uns vorliegenden Bedarfsplanungen der Kommune ist eine Erweiterung in dieser Größenordnung bedarfsgerecht.

In der weiteren Planung der Kindertageseinrichtung wird die Zentralstelle für Kindertagesbetreuung, Frau Birgit Dutine im Rahmen der Betriebserlaubnisverfahren tätig werden. Hinsichtlich des derzeitigen Sachstandes gibt es von ihrer Seite keine Einwendungen.

### **Brandschutz**

Es bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden:

#### Hubrettungsfahrzeug

In der Stadt Wächtersbach steht ein Hubrettungsgerät für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur 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. In diesem Fall werden 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, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen abzustimmen.

### Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Es sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) für die Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehruzfahrtswege zu verfügen.

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.

### Hydranten

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

### Löschwasserversorgung Grundschatz

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist gemäß der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ vom 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für den Grundschatz wurden folgendermaßen beurteilt:

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Maßgebliche Nutzungsart             | MI                  |
| Geschossflächenzahl                 | 0,8                 |
| Baumassenzahl<br>(Grundflächenzahl) | n.B.<br>0,4         |
| Zahl der Vollgeschosse              | II                  |
| Gefahr der Brandausbreitung         | mittel              |
| Ergebnis:                           | 96m <sup>3</sup> /h |

Erforderlicher Löschwasserbedarf für den Grundschatz 96 m<sup>3</sup>/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 maximal 100 m besitzen. Die Einhaltung des Grundschatzes der Löschwasserversorgung ist zu belegen.

### Überlassung der Unterlagen

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

### **Abfallwirtschaft**

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung befinden sich keine uns bekannten Altablagerungen. Wir empfehlen dennoch, in den Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen aufzunehmen:

### Altlasten

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

### **Denkmalpflege**

Es bestehen keine Bedenken.

### **Bauaufsicht / Bauordnung**

#### Allgemein

In die Planzeichnung sollte ein Nordpfeil aufgenommen werden. Baugrenzen sollten aus der Planzeichnung ersichtlich sein.

#### Textliche Festsetzungen:

##### *Zu Punkt 2 (3) Staffelgeschosse:*

Es fehlt die Konkretisierung, welche Außenwandhöhe gemeint ist. Ist die Traufhöhe, ggf. Attikahöhe des Nichtvollgeschosses gemeint oder die Außenwandhöhe des zurückgesetzten Staffelgeschosses gemeint? Es wäre aus unserer Sicht hilfreich, eine Skizze zur Erläuterung der Höhenfestsetzungen anzufertigen und zu implementieren.

##### *Wie ist die Mitte des Gebäudes aufzufassen (Bezugspunkte)?*

Wie ist die Traufhöhe aufzufassen?

Bezugspunkte bei geneigten Dächern bis hin zu Flachdächern sind zu definieren.

##### *Was gilt denn als oberer Bezugspunkt für die Höhe bei einem Flachdach?*

Attika? Dachhaut? Rohdecke? Substratschicht bei einer Dachbegrünung?

*Es sollte die Maximalhöhe des Gebäudes und deren Bezugspunkte klar formuliert werden. Firsthöhe? Attika Flachdach? Dachhaut Flachdach?*

##### *Zu Punkt 4 (1) Zahl der Wohnungen*

Den Begriff der Einliegerwohnung verwendet die Bauaufsicht nicht mehr. Ein Gebäude kann ein Zweifamilienwohnhaus sein, bei dem eine Wohneinheit untergeordneter Größe ist. Dadurch ist auch klar zugeordnet, dass diese zweite Wohneinheit weitere Stellplätze benötigt und als Einliegerwohnung nicht anrechnungsfrei hinsichtlich Stellplätzen sein kann.

Wenn ausnahmsweise eine dritte und/oder mehr Wohneinheiten zugelassen werden kann – wie groß dürfen diese dann sein? Ebenfalls nur max. 80 m<sup>2</sup>?

Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen für das Mischgebiet (MI) erscheint hier äußerst problematisch. Erfahrungsgemäß führen solche Festsetzungen zu starken Anreizen, ausschließlich Wohnbebauung zu realisieren. Es besteht die Gefahr, dass das Gebiet nicht als Mischgebiet verwirklicht wird. Ein Mischgebiet wird hier bewusst aus Immissionsschutzgründen festgesetzt. Es sollte ausdrücklich auch durch den B-Plan sichergestellt werden, dass dort auch gemischte Nutzungen Platz finden und am Ende nicht nur Wohngebäude entstehen, die den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) haben. Es ist hierbei auch zu berücksichtigen, dass mischgebietliche Nutzungen i.d.R. eine geringere Wertschöpfung erwarten lassen und auch im

Grundstücksverkauf i.d.R. geringere Erlöse erzielt werden. Dies ist seitens des Planungsträgers entsprechend zu würdigen, um Umgehungsanreize entgegen zu wirken.

*Zu Punkt 7 (2) Glasflächen*

Glasflächen > 1,5 m<sup>2</sup> zu verbieten ist eine architekturfeindliche Festsetzung und einer Errichtung von hellen und mit hoher Aufenthaltsqualität versehener Aufenthaltsräume massiv entgegensteht. Diese Festsetzung ist insofern zu überdenken. Sie ist insbesondere auch im Hinblick auf die Errichtung eines hochwertigen Kindergartens nicht praktikabel. Für Vögel sichtbare Lösungen sind beispielhaft zu nennen.

**Örtliche Bauvorschriften:**

*Zu Punkt 1 (1) Wandhöhe:*

Die Definition der Wandhöhe ist aus unserer Sicht abweichend von der Festsetzung 2 (3) und 2 (4). Sie ist außerdem unkonkret und nicht definiert, wie zuvor beschrieben.

*Zu Punkt 2 (1) Dachgestaltung:*

Bei Gebäuden mit quadratischer Grundfläche ergibt der Begriff „Längsseiten“ keine eindeutige Definition. Die Intention der Festsetzung sollte deutlich werden, sie ist aus der Formulierung nicht erkennbar.

**Weitere Anmerkungen:**

Entspricht es der Planungsintention, dass keinerlei Aussage zu Dachformen getroffen wird? Sollen alle dahingehenden Gestaltungen tatsächlich über die Höhenfestsetzungen geregelt werden?

*Ist die Topografie des Gebiets ausreichende beachtet worden?*

Der Bebauungsplan sieht diesbezüglich keine Festsetzungen vor. Sind Stützmauern erlaubt? Bis zu welcher Höhe sind diese erlaubt? Will man ein Maximum an Geländeänderung dulden oder will man die Veränderung des natürlichen Bodens auf ein geringes Maß reduzieren und somit Ressourcen. Eine Klarstellung der Reliefintention sollte vorgenommen werden und ersichtlich sein.

Dem weiteren Verfahren entgegensehend wird verblieben

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Ulrich)