Stadt Münzenberg, Bebauungsplan „Obergasse“

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 13.11.2023 bis 15.12.2023 eingegangenen Stellungnahmen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Gemeindevorstand Langgöns
- Gemeindevorstand Rockenberg
- Gemeindevorstand Wölfersheim
- Kreishandwerkerschaft
- Magistrat der Stadt Butzbach
- Magistrat der Stadt Hungen
- Magistrat der Stadt Lich
- Magistrat der Stadt Pohlheim
- Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (Wasser)
- ZOV-Verkehr

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in Ihren Stellungnahmen keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Energie und Versorgung Butzbach GmbH (Stellungnahme vom 15.12.2023)
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE (Stellungnahme vom 13.12.2023)

Aus der Öffentlichkeit wurden 3 Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen eingereicht.

1. Amt für Bodenmanagement Büdingen Stellungnahme vom 15.11.2023	
Zum Entwurf des Bebauungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab: 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: • Keine Einwendungen 2. Fachliche Stellungnahme: • Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken. • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens. • Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt. • Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Regionalverband Stellungnahme vom 16.11.2023	
Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes ist aus dieser Darstellung entwickelt. Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren. Gemäß den SUP-Daten liegt das Plangebiet im Bereich eines Bodendenkmals (Mittelalterliche, neuzeitliche Siedlung). Wir empfehlen eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege und eine entsprechende Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Daten der SUP werden zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde keine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltbelange wurden jedoch angemessen in der Planung berücksichtigt. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurde beteiligt und hat keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Auch die Untere Denkmalschutzbehörde hat keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht.

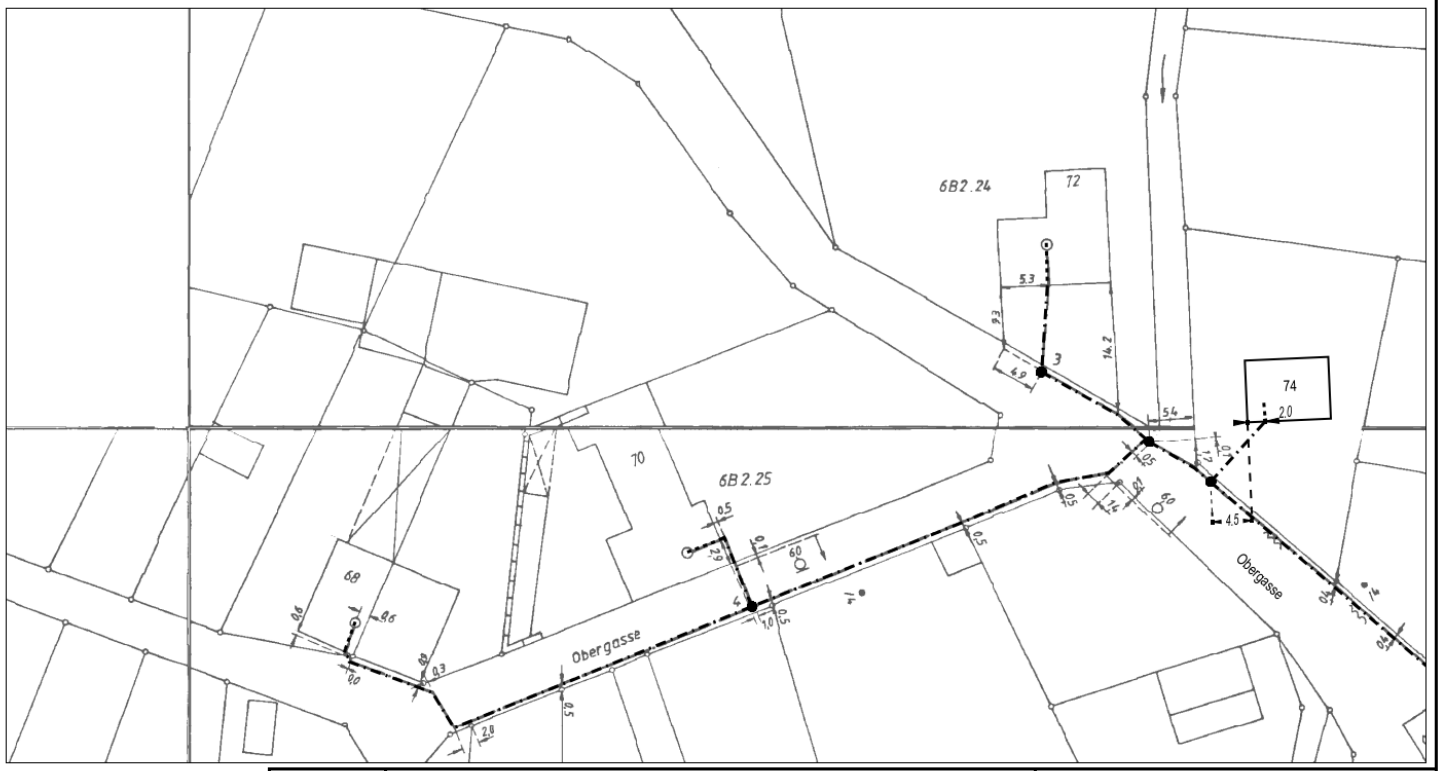
3. Telekom Stellungnahme vom 21.11.2023	Seite 1
Ihr Schreiben vom 10.11.2023 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme. Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für den (Abbruch) Neuanschluss melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die spätere Ausführungsplanung und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans.

3. Telekom Stellungnahme vom 21.11.2023	Seite 2
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.	

3. Telekom

Stellungnahme vom 21.11.2023 Seite 3

Anlage:



	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag				
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	6		
	TI NL	Südwest	VsB		Sicht	Lageplan
Bemerkung:	PTI	Frankfurt	Name	Meißner, Dennis [T NL SW /	Maßstab	1:600
	ONB	Butzbach	Datum	21.11.2023	Blatt	1

4. Polizei Mittelhessen Stellungnahme vom 28.11.2023	Seite 1
Aus verkehrspolizeilicher Sicht gibt es keinerlei Einwände gegen die Bauleitplanung der Stadt Münzenberg, Bebauungsplan „Obergasse“ Stadtteil Gambach. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. Es wird aber auf die Park- /Stellplatzproblematik in der heutigen Zeit hingewiesen. Bei vielen Städten und Gemeinden bestehen noch alte Regelungen die weit überholt sind. Die Stellplatzgröße muss zwingend an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden. Bereits ein VW Golf 7 hat eine Breite von ca. 210 cm/ein SUV hat dann entsprechend mehr, so dass eine Mindestgröße von 250 cm x 500 cm als Minimalstandart anzusehen ist. Eine Stellplatzgröße ab 275 cm und einer Länge von 600 cm würde heutigen Ansprüchen eher gerecht werden. Die Verkehrsunfallzahlen, die sich im Zusammenhang mit dem Parken (Ein –und Aussteigen) ereignen, steigen jährlich an. In Bezug auf mögliches Überschreiten von Verkehrslärmwerten wird darauf hingewiesen, dass hier bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzwände o. ä.) vorzunehmen und einzuplanen sind. Eine nachträgliche Reduzierung der Geschwindigkeit aufgrund erforderlichem Lärmschutz wird aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Zustimmung finden.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Stellplatzgröße betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in der Immissionsberechnung (Anlage 4 zum Bebauungsplan) ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Schallschutzwände) sind nicht erforderlich.

4. Polizei Mittelhessen Stellungnahme vom 28.11.2023	Seite 2
Sollte ein verkehrsberuhigter Bereich (oder 30er Zone usw.) angedacht bzw. eventuelle Fuß-/Radwege mit eingeplant werden, wären hier die aktuell gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben einzuhalten. Eine nachträgliche verkehrliche Regelung wegen baulicher Versäumnisse wird keine verkehrspolizeiliche Zustimmung erhalten. Laut Ihrer Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung sind keine elementaren Einschränkungen zu erwarten. Mit den von Ihnen vorgelegten Werten, sehen wir aus verkehrspolizeilicher Sicht ebenfalls keine zu erwartenden Probleme zur Anbindung an das vorhandene Straßennetz und der dort entstehenden Vermehrung des Straßenverkehrs.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans.

5. OVAG Netz Stellungnahme vom 01.12.2023	Seite 1
In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4-kV-Kabel zur Versorgung der Bestandsgebäude gelegt. Wir gehen davon aus, dass diese zukünftig dort bestehen bleiben. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert, oder neue zusätzliche Lichtpunkte geplant und errichtet werden, bitten wir um Kontaktaufnahme unter: strassenbeleuchtung@ovag.de. Wir bitten darum, diese Informationen auch an die jeweilige Kommune weiterzugeben. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter planauskunftstrom@ovag-netz.de. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans.

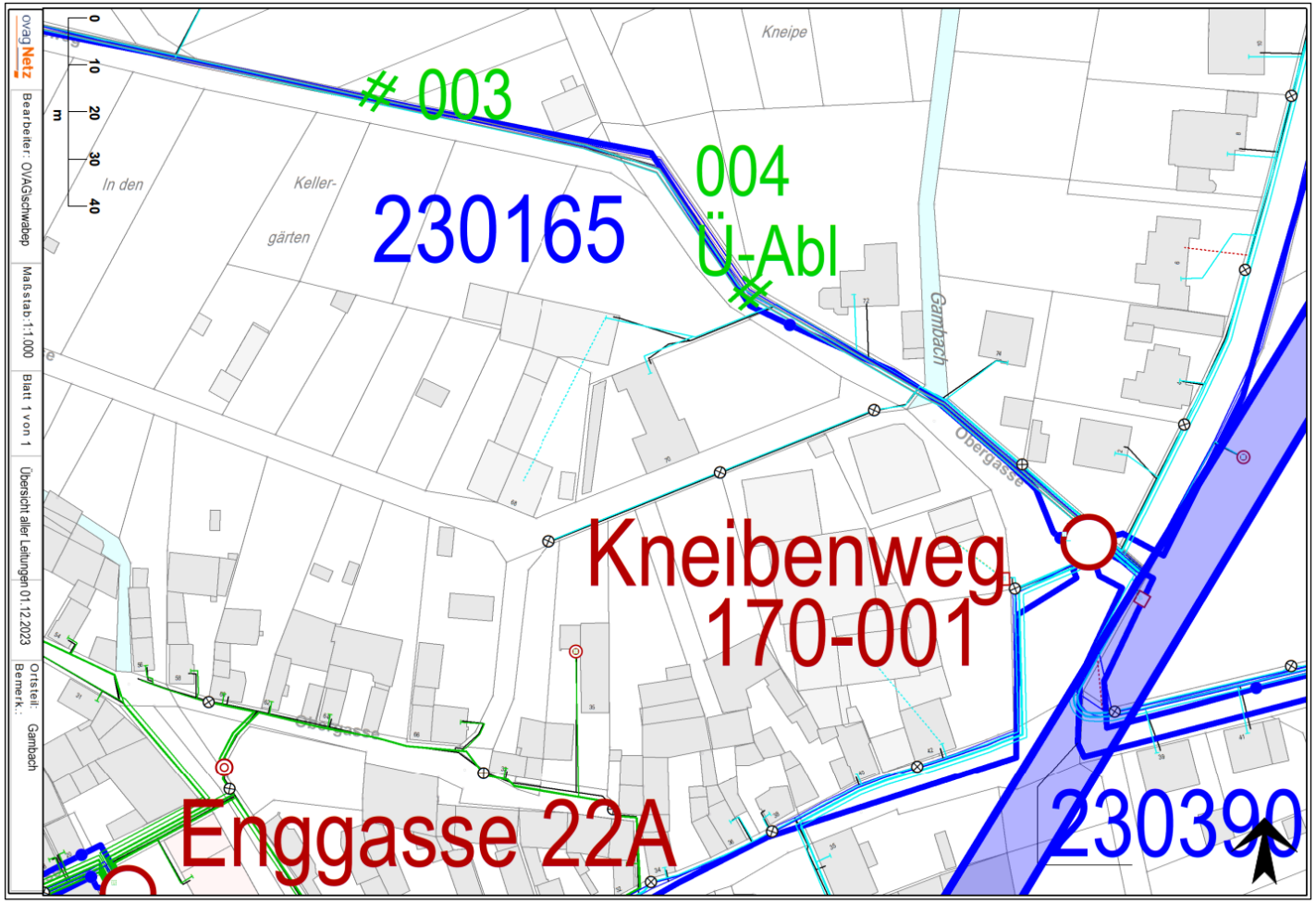
5. OVAG Netz Stellungnahme vom 01.12.2023	Seite 2
Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dorheim) Tel. (0 60 31) 82 16 50. Wir bitten die Stadt/ Gemeinde Münzenberg bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Friedberg, Pf 10 07 63, 61147 Friedberg, (außenl. B 455 nach Dorheim) Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt. Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt/ Gemeinde Münzenberg dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt/ Gemeinde vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.	

5. OVAG Netz Stellungnahme vom 01.12.2023	Seite 3
Bei unserer Stellungnahme gehen wir von einer üblichen Bezugs- bzw. Einspeiseleistung aus. Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg – 06031/82-1099 (1055 bei Einspeisung) - anschluss@ovag-netz.de – in Verbindung. Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann. Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.	

5. OVAG Netz

Stellungnahme vom 01.12.2023 Seite 4

Anlage:



6. Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst Stellungnahme vom 07.12.2023	
Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. 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. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Naturschutzverbände Stellungnahme vom 10.12.2023	Seite 1
Die nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände bedanken sich für die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme. Die Stellungnahme ergeht im Namen der im Briefkopf aufgeführten Verbände. Der vorgelegte Entwurf überplant bestehende, tlw. ungenutzte Gebäude und Freiflächen am Siedlungsrand von Gambach. Zum Umfang und Art der geplanten Nutzungen bestehen keine Bedenken. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde dabei zu einem ungeeigneten Zeitpunkt um die Wintersonnenwende durchgeführt und liegt bereits 2 Jahre zurück. Dennoch wurden etliche unbesetzte Vogelnester gefunden. Nach Mitteilung von Ortskundigen leben in den angrenzenden Kleingärten Zauneidechsen, die im Winter nicht zu finden sind, Zwergfledermäuse, Mehl- und Rauchschwalben, Turmfalke und Hornissen. Vor Umsetzung des Bebauungsplanes müssen fachlich qualifizierte Untersuchungen in der Brut- und Vegetationszeit in den Gebäuden und auf den Freiflächen durchgeführt werden, um die vorkommenden Arten zu erfassen und geeignete Maßnahmen für ihre Existenz zu ergreifen. Neben den genannten Tierarten können auch weitere Fledermausarten, Schleiereule oder auch Steinkauz in und an den Gebäuden leben.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die bereits getroffenen Artenschutzfestsetzungen werden dahingehend konkretisiert, dass diese über eine ökologische Baubegleitung zu sichern sind. Die Festsetzung A.5.1 wird dahingehend präzisiert, dass generell vor dem Abriss von Gebäuden diese auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen sind. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind dann im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

7. Naturschutzverbände Stellungnahme vom 10.12.2023	Seite 2
Weiterhin weisen wir darauf hin, dass die Aussage unzutreffend ist, das Gebäude Obergasse 70 stünde leer. In dem Gebäude ist der Verein „Kulturcafe Nebenan“ Gambach ansässig und soll als Bürgertreff und Veranstaltungsort renoviert und umgebaut werden.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

8. Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 1
Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung. **A. Beabsichtigte Planung** Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Münzenberg, am nördlichen Ortsrand von Gambach ein gewerblich genutztes Grundstück, welches derzeit als Lager- und Abstellplatz von einem Gewerbebetrieb genutzt wird, zukünftig als Mischgebiet auszuweisen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,4 ha. **B. Stellungnahme** <u>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</u> Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: <u>1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</u> Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gemischten Baufläche, Bestand“. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 2
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 Das Oberhessische Heilquellenschutzgebiet wurde zum 1.8.2023 aufgehoben.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Hinweis C.5 wird entsprechend gestrichen und die Begründung aktualisiert.
2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan „Obergasse“ der Stadt Münzenberg, Stadtteil Gambach, keine Bedenken.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
3. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz a. Nachsorgender Bodenschutz Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes wurden im vollen Umfang berücksichtigt. Ich weise darauf hin, dass in der textlichen Festsetzung unter „C Hinweise“ im Unterpunkt „2 Bodenschutz“ die Behördenbezeichnung falsch ist. Es müsste Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz lauten.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Hinweis C.2 wird entsprechend korrigiert.

8. Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 3
b. Vorsorgender Bodenschutz Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden im vollen Umfang berücksichtigt.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4. Dezernat IV/F 42.2 – Abfallwirtschaft West Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF) Mit der schalltechnischen Untersuchung des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer (Nr.: 4975-2a vom 22.05.2023) wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebiets durch Straßenverkehr (insbesondere durch die BAB 5) beurteilt. Hinsichtlich des Verkehrslärms sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen / Büronutzungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den vorhandenen Verkehrswegen in der Nachbarschaft führen. Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 (OW) insbesondere an den Fassaden in Richtung der BAB 5 während der Tages- und Nachtzeit überschritten werden. Es treten in Teilbereichen Überschreitungen der OW von bis zu 3 dB (A) während der Tageszeit und von bis zu 6 dB (A) während der Nachtzeit auf.	

8. Regierungspräsidium Darmstadt
Stellungnahme vom 14.12.2023 Seite 4

In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans passive Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden, Einbau von schallgedämmten Lüftungselementen in den Fenstern der Schlafräume usw.) festzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen erhebliche Abstriche hinsichtlich der Wohn- und Lebensqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen. In der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 wurde für die Wohnräume am Io 1 ein falscher Wert übertragen, in der o. g. schalltechnischen Untersuchung ist hier ein Schalldämm-Maß von 35 (statt 30) dB genannt. Des Weiteren gelten die Schalldämm-Maße nicht nur für die Immissionsorte, sondern für die gesamten Fassaden, an denen sich die Immissionsorte befinden, daher sollte die Festsetzung dahingehend umformuliert werden. Außerdem sollte beachtet werden, dass sich auch für andere Fassaden der Baufenster Überschreitungen der OW ergeben (siehe z. B. Abb. 4: im südlichen Baufenster an allen Fassaden Beurteilungspegel > 60 dB(A)). Hierfür sollten auch passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Da sich bei Berücksichtigung von im Plangebiet errichteten Gebäuden niedrigere Beurteilungspegel ergeben können, sollte eine Öffnungsklausel enthalten sein (z. B. bei Nachweis der Einhaltung der OW im Baugenehmigungsverfahren Verzicht auf Schallschutzmaßnahmen).	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Festsetzung 6.1 wird wie folgt präzisiert: „Im MI 1 sind an allen Fassaden für Büroräume folgende Schalldämm-Maße (Rw dB) einzuhalten: EG = 30, OG = 31. „Im MI 2 an allen Fassaden für folgende Schalldämm-Maße (Rw dB) einzuhalten: Wohnräume = 35, Schlafräume = 39.“ Die Festsetzungen 6.2 und 6.3 werden zusammengefasst. Eine „Öffnungsklausel“ ist im Bebauungsplan (Textfestsetzung 6.1) bereits enthalten: *Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).“* Grundsätzlich besteht die Lärmproblematik (und der damit einhergehenden geringeren Wohn- und Lebensqualität) hinsichtlich des vorhandenen Autobahnlärms in fast ganz Gambach.

8. Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 5
6. Dezernat IV/F 43.2 – Immissionsschutz (Chemie West, Chemikalien) Zur Beurteilung von Emissionen und Immissionen aus der Tierhaltung im Hinblick auf die angrenzende Bebauung habe ich das Immissionsschutzgutachten zur Bauleitplanung eingesehen. Durch die Anwendung von Anhang 7 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) im Bauleitplanverfahren soll sichergestellt werden, dass sowohl die Interessen der zukünftigen Anwohner als auch die der betroffenen Landwirte angemessen berücksichtigt werden. Sofern höhere Immissionswerte für die Umgebung von Tierhaltungsanlagen gemessen werden, müssen diese zwangsläufig auch in Bauleitplanverfahren angemessen berücksichtigt werden. Dies führt zu geringeren Abständen zwischen Tierhaltungsanlagen und Wohnbebauung. Es ist unzulässig, in Abhängigkeit von der Art des Verwaltungsverfahrens unterschiedliche Bewertungskriterien heranzuziehen, da letztendlich in allen Verfahren die Frage der Erheblichkeit der Geruchsbelästigung im Vordergrund. Zur Bewertung der Ergebnisse einer Ausbreitungsrechnung werden die Richtwertsetzungen der GIRL verwendet, die verschiedene Gebietsstrukturen berücksichtigen. Als Immissionsschutzrichtwert sind festgelegt: - für Wohn- und Mischgebiete 10% Geruchsstundenhäufigkeit - für Gewerbe- und Industriegebiete 15% Geruchsstundenhäufigkeit - für Dorfgebiete (nur bei Gerüchen aus der Tierhaltung) 15% Geruchsstundenhäufigkeit	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und das Mischgebiet entsprechend gegliedert. So ist die Wohnbebauung nur innerhalb der 10% Geruchsstundenhäufigkeit (MI 2) zulässig. Im MI 1 sind Wohnungen ausgeschlossen. Insofern sind hier nur Nutzungen zulässig, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Es sei dahingestellt, ob für diesen Bereich demzufolge die Werte für ein Gewerbegebiet (15%) angewendet werden können. Im Bereich der 10%-Linie sind auf jeden Fall Büronutzungen zulässig. Im östlichen Bereich des MI1 sind nur Nutzungen zulässig, die keinen dauerhaften Aufenthalt von Menschen benötigen (z.B. Lagerhallen). Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass gemäß Geruchsberechnung (Abbildung 4 im Geruchsgutachten) der zulässige Wert von 15% (Dorfgebiet) insbesondere bei den Wohnhäusern Obergasse 72-74 weit überschritten wird. Dies gilt auch für das Kultur Café in der Obergasse 70 sowie für die Wohnbebauung im Kneibenweg. Diese Struktur ist zwar historisch gewachsen und der Betrieb hat hier Bestandsschutz. Es wird jedoch deutlich, dass eine Erweiterung des Betriebes am Standort nicht möglich ist.

8. Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 6
Aus dem Gutachten ergibt sich, dass zur Wohnnutzung nur der Bereich mit maximal gemesseneren 10% der Jahresstunden zur Verfügung steht. Auf allen anderen Flächen ist nur eine vorübergehende Aufhaltung der Menschen möglich. Aus Sicht des Dezernats 43.2 bestehen Bedenken gegenüber dem geplanten Bebauungsplan "Obergasse“ der Stadt Münzenberg. Dies ergibt sich, da die Emissionswerte überwiegend nicht eingehalten werden können, was zur Folge hat, dass die Interessen sowohl der zukünftigen Anwohner als auch der betroffenen Landwirte nicht vollständig erfüllt werden.	Die Emissionswerte werden überwiegend eingehalten, da rund 2.275 m² (72%) der Baufläche innerhalb der 10%-Linie liegen und nur 860 m² außerhalb.
<u>Allgemein:</u> 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@rpda.hessen.de gebeten.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 7
III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 8
Aktuelle Betriebe: Ca. 200 m nordöstlich des Plangebiets verläuft die Betriebsplangrenze eines unter Bergrecht stehenden Betriebes. Die Buss-Basalt GmbH & Co. KG betreibt in den Gemarkungen Gambach und Ober-Hörgern einen Basaltlavatagebau. Aktuell finden dort lediglich Verfülltätigkeiten statt; es wurde jedoch bereits eine Erweiterung des Tagebaus in südliche Richtung beantragt. Sollte diese zugelassen werden, ist durch die Gewinnungstätigkeiten, die (mobile) Aufbereitung, den Abtransport mittels LKW und sonstige betriebliche Tätigkeiten mit Einwirkungen durch Lärm und Staub zu rechnen. Diese Emissionen werden im Rahmen des Zulassungsverfahrens im Hinblick auf die relevanten Immissionsorte geprüft. Für das geplante Mischgebiet kann dies jedoch eine bereits bestehende Vorbelastung bedeuten, welche das Vorhaben einschränken könnte. Ebenso könnte das Mischgebiet die geplante Erweiterung tangieren. Die Stadt Münzenberg ist in o. g. Planfeststellungsverfahren beteiligt. Unabhängig von der Erweiterung hat der Unternehmer auch aktuell noch das Recht, die bereits zugelassenen, aber derzeit noch nicht abgebauten Rohstoffvorkommen zu gewinnen. Auch hier ist mit einer Vorbelastung zu rechnen, weshalb der Unternehmer (Kontakt: Buss-Basalt GmbH & Co. KG, Ludwig-Rinn-Straße 59, 35452 Heuchelheim) am B-Plan-Verfahren beteiligt werden sollte. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan bereits enthalten. Sie geht vom Bestand kleinflächig in Richtung Südosten und ist vom Plangebiet rund 700 m entfernt. Zwischen dem Plangebiet und der Erweiterungsfläche liegt zudem der nordöstliche Siedlungsbereich von Gambach. Nach Kenntnisstand der Stadt wurde ein Planverfahren für die Erweiterung noch nicht eröffnet. Eine direkte Beteiligung von Firmen im Rahmen der Bauleitplanung sieht das BauGB nicht vor (diese sind keine Träger öffentlicher Belange). Eine Beteiligung erfolgt jedoch über die Offenlage nach § 3 (2) BauGB. Die Fa. Buss-Basalt hat hier jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

8. Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 9
IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAG-BNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
C. Hinweise 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: kmrd@rpda.hessen.de.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kampfmittelräumdienst wurde separat beteiligt.

9. Wetteraukreis Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 1
Nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:	
<u>FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene:</u> Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange k e i n e Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungname wird zur Kenntnis genommen.
<u>FB 4 Archäologische Denkmalpflege</u> Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungname wird zur Kenntnis genommen.
<u>FSt 2.3.6 Brandschutz</u> Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden: Möglichkeiten der Überwindung: <u>Löschwasserversorgung</u> Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 1600 l/min.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungname wird zur Kenntnis genommen. In den Planungsunterlagen ist dargelegt, dass die Löschwasserversorgung für das Gebiet gesichert ist.

9. Wetteraukreis Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 2
Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen. <u>Hydranten:</u> Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Folgende Abstände sind einzuhalten: ► Offene Wohngebiete 120 m ► geschlossene Wohngebiete 100 m ► Geschäftsstraßen 80 m. Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungname wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die spätere Ausführungsplanung und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans.

9. Wetteraukreis Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 3
<u>Sonstige Maßnahmen:</u> Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungname wird zur Kenntnis genommen.
<u>FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege</u> Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Gegen die Inhalte des Bebauungsplanes „Obergasse“ im Stadtteil Gambach bestehen seitens der von uns natur- und artenschutzfachlich zu vertretenden Belange keine grundlegenden Bedenken. Die Festsetzungen zur Vermeidung und Reduktion von Beleuchtung sowie das verbindliche Anbringen von Nisthilfen werden begrüßt. Wir bitten um Übermittlung der Untersuchungsergebnisse aus den Begehungen April/ Mai 2022 bezüglich der potentiell vorkommenden Zauneidechse. Um das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes wirkungsvoll verhindern zu können, empfehlen wir für Abrissarbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit einen ökologische Baubegleitung vorzusehen und diese textlich festzusetzen. Die formulierten, artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind fachgerecht und vollständig umzusetzen.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungname wird berücksichtigt. Im Rahmen der Nachuntersuchung 2022 wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Die bereits getroffenen Artenschutzfestsetzungen werden dahingehend konkretisiert, dass diese über eine ökologische Baubegleitung zu sichern sind.

9. Wetteraukreis Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 4
<u>FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz</u> Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Wir verweisen auf folgende Hinweise: Heilquellenschutzgebiet: Es ist darauf hinzuweisen, dass das Heilquellenschutzgebiet „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“ inzwischen aufgehoben wurde. Entsprechend entfallen Auflagen hinsichtlich der Lage in der qualitativen Schutzzone II.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungname wird berücksichtigt. Der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet wird gestrichen und die Begründung aktualisiert.
Entwässerung: Grundsätzlich bestehen aus unserer Sicht hinsichtlich des Schmutzwassers keine Bedenken an den bestehenden Mischwasserkanal anzuschließen. Einzelheiten sind mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. Bislang nicht in der Schmutzfrachtberechnung enthaltene Flächen sind bei nächsten Ist-Zustand Rechnung zu berücksichtigen. Bezüglich der Niederschlagswasserentwässerung sollte, wie im Festsetzungsentwurf beschrieben, zuerst die Möglichkeit geprüft werden, gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah zu versickern. Die in der Bodenuntersuchung festgestellten Bodenschichten lassen auf die Möglichkeit einer technischen Versickerung schließen. Diese sollten nochmal hinsichtlich Ihrer Versickerungsfähigkeit bewertet werden.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungname wird zur Kenntnis genommen. Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung.

9. Wetteraukreis Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 5
Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, kann Niederschlagswasser unter entsprechenden Auflagen hinsichtlich Quantität und Qualität auch direkt in den Gambach eingeleitet werden. Für beide Optionen ist ein Antrag in einem gesonderten Verfahren bei der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz zu stellen. <u>FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben</u> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen rechtsgültige Baugenehmigungen des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes (Bestandsschutz) u. Immissionsgutachten des Sachverständigen M. Herdt. Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte) Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir zu dem o.g. Bebauungsplan erhebliche Bedenken. In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich ein Milchviehbetrieb im Haupterwerb mit einer regionalen Vermarktung an die Hochwaldmolkerei in Hungen sowie einem gut besuchten 24 Stunden Milchautomat für Verbraucher in der Umgebung am Hof. Dazu bietet der Betrieb das Projekt „Bauernhof als Klassenzimmer“ an. So besucht beispielsweise die ortsansässige Kita regelmäßig den Betrieb. Der landwirtschaftliche Betrieb bewirtschaftet rund 150 ha landwirtschaftliche Flächen mit einem größeren Milchviehstall (Milchkühe, Jungtiere und Kälber). Die Hofstelle (Fl. 1, Flst. 287/1, 289/1, 293/3 u. 294) befindet sich südlich des geplanten Bauvorhabens. Dort ist u.a. der Milchviehstall und eine Lagerhalle mit Werkstatt untergebracht.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungname wird zur Kenntnis genommen.

9. Wetteraukreis Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 6
Dazu gibt es nördlich des geplanten Bauvorhabens einen Jungviehstall (Fl. 2, Flst. 196/1) und eine Maschinenhalle des Betriebes im Außenbereich sowie einen Futterlageplatz (Fl. 17, Flst. 129-132), ebenfalls im Außenbereich. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb Bestandsschutz genießt und geeignete Entwicklungsmöglichkeiten haben muss. Dabei spielt vor allem die Entwicklung zu noch mehr Tierwohl (z.B. zu einer Haltungsform 4, eine Haltungsform-Kennzeichnung von der Gesellschaft zur Förderung des Tierwohls in der Nutztierhaltung, siehe haltungsform.de) mit Konsequenzen für die Geruchsbelastung an die Umgebung eine große Rolle. Es handelt sich um einen Haupterwerbsbetrieb, der bereits jetzt schon die Haltungsform 3 (siehe haltungsform.de) erfüllt. Alle durch den landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs- oder Lärmemissionen müssen durch zukünftige Bewohner des Mehrfamilienhauses oder Angestellte in den geplanten Bürogebäuden etc. hingenommen werden. Erhebliche Bedenken 1. Wir haben aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken, da der landwirtschaftliche Betrieb durch die geplante Bebauung in seinem Bestand und weiteren Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt wird.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und das Mischgebiet entsprechend gegliedert. So ist die Wohnbebauung nur innerhalb der 10% Geruchsstundenhäufigkeit (MI 2) zulässig. Im MI 1 sind Wohnungen ausgeschlossen. Insofern sind hier nur Nutzungen zulässig, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Es sei dahingestellt, ob für diesen Bereich demzufolge die Werte für ein Gewerbegebiet (15%) angewendet werden können. Im Bereich der 10%-Linie sind auf jeden Fall Büronutzungen zulässig. Im östlichen Bereich des MI1 sind nur Nutzungen zulässig, die keinen dauerhaften Aufenthalt von Menschen benötigen (z.B. Lagerhallen). Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Einer Konkretisierung im Bebauungsplan bedarf es hier nicht. Grundsätzlich ist festzustellen, dass gemäß Geruchsberechnung (Abbildung 4 im Geruchsgutachten) der zulässige Wert von 15% (Dorfgebiet) insbesondere bei den Wohnhäusern Obergasse 72-74 weit überschritten wird. Dies gilt auch für das Kultur Café in der Obergasse 70 sowie für die Wohnbebauung im Kneibenweg. Diese Struktur ist zwar historisch gewachsen und der Betrieb hat hier Bestandsschutz. Es wird jedoch deutlich, dass eine Erweiterung des Betriebes am Standort <u>nicht</u> möglich ist.

9. Wetteraukreis Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 7
Verkehrsprobleme und Probleme durch Geruchs- und Lärmemissionen sind vorprogrammiert, auch durch das Mischgebiet 2 mit gewerblichem Charakter. Durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb entstehen Geruchs- und Lärmemissionen. Das Immissionsgutachten (Gerüche) des Sachverständigen M. Herdt stellt in Abbildung 9 (S. 30) die Geruchsimmissionen in % der Jahresstunden dar. Für Mischgebiete sind nach seinen eigenen Angaben im Mischgebiet 10 % Geruchsimmissionen der Jahresstunden zulässig. Das heißt, dass das östliche Mischgebiet (Mi 1), bis auf einen kleinen Streifen, nicht bebaubar ist. Dies ist auch auf der Planzeichnung durch die grüne 10 % Isolinie gekennzeichnet. In den Textfestsetzungen sind im Mi 1 jedoch Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich. Ursprünglich waren in diesem Bereich (siehe Abb. 13 in der Begründung des B.-Planes) Parkplätze geplant, die auch notwendig sind. Was derzeit geplant ist, bleibt offen. Die Planung muss in den nördlichen zwei Bereichen des Mi 1 konkretisiert werden, um die Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb realistisch einschätzen zu können.	

9. Wetteraukreis Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 8
2. Der Landwirt benutzt den Eichbornweg und die Obergasse, um Futter zu dem Jungviehstall im Außenbereich und dem Milchviehstall im Ort zu transportieren und Gülle auf seine Felder zu bringen. Die Futterfahrten von dem dritten Standort des Betriebes (Futterlagerung von Gras- und Maissilage, Fl. 17, Flst. 129-132) zu dem Jungviehstall im Außenbereich und dem Milchviehstall am Kernstandort im Ort wurden bei dem Immissionsgutachten (Gerüche) von Herrn M. Herdt gar nicht berücksichtigt. Die Fahrten erfolgen entlang dem Eichbornweg und der Obergasse, direkt an dem geplanten Mi 1 vorbei. Eine veränderte Haltungsform z. B. auf die Haltungsform 4 (siehe haltungsform.de) o.ä. wurde ebenfalls in dem Immissionsgutachten (Gerüche) von Herrn M. Herdt nicht berücksichtigt. Das Immissionsgutachten (Gerüche) durch das Büro M. Herdt muss um diese zwei Punkte (Futterfahrten und Erweiterung der Haltungsform bezüglich des Tierwohls) entsprechend ergänzt werden.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Futterfahrten sind per Konvention in den Emissionsfaktoren berücksichtigt. Haltungsstufe 4 bedeutet Laufhof mit 3 m² pro Kuh oder Weidegang. Beides ist an der Althofstelle nicht umsetzbar. Zudem können nicht alle zukünftigen Anforderungen oder Entwicklungen im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Konkrete Hinweise auf evtl. geplante Erweiterungen und Änderungen liegen nicht vor.
3. Die Immissionsberechnung (Geräusche) des Büros A. Pfeifer betrachtet die Emissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb gar nicht. Hier entstehen u.a. Geräusche durch die landwirtschaftlichen Maschinen, Traktoren und auch insbesondere durch die Rinderhaltung (z.B. stärkeres Muhen der Rinder im Sommer etc.). Das Immissionsgutachten (Geräusche) durch das Büro A. Pfeifer muss entsprechend ergänzt werden.	Gemäß TA Lärm sind nur im Sinne des BImSchG genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Betriebe (z.B. Massentierhaltungen) zu berücksichtigen. Dies trifft auf den vorhandenen Betrieb nicht zu. Eine gesonderte Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

9. Wetteraukreis Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 9
4. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Münzenberg müssen 2 Pkw Abstellplätze pro Wohneinheit und 1 Pkw Abstellplatz pro Büro (max. 30 m²) errichtet werden. Auch wenn nur im südlichen Bereich ein Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten entsteht, sind für geplante Bürogebäude etc. auch ausreichende Pkw Abstellplätze zu schaffen. Ansonsten wird auf der Straße geparkt, was zu einer Verkehrsbehinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs führt. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich zudem ein Kulturcafé (Obergasse 70, Fl. 2, Flst. 254/1). Bei Veranstaltungen gibt es schon jetzt zu wenig Parkplätze. Ein entsprechend ausreichender Parkplatz im östlichem Bereich des Mi 1 (z.B. Mi 3: Parkplatz) muss in die Planzeichnung mit aufgenommen werden.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungname wird nicht berücksichtigt. Zunächst wird festgestellt, dass das Thema Stellplätze nicht zum Aufgabenbereich des Fachbereiches „Agrarfachaufgaben“ gehört. Die Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung müssen grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hier nicht. Die Fläche für Stellplätze im MI 2 wurde deshalb festgesetzt, da hier schon eine Hochbauplanung vorliegt, in der die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen sind. Für das MI 1 liegen noch keine konkreten Planungen vor. Daher wird hier auf die räumliche Festsetzung von Stellplätzen verzichtet. Diese sind im MI 2 auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Schaffung von ausreichend Stellplätzen für das Kultur Café obliegt dem Eigentümer des betreffenden Flurstückes 254/1 und nicht dem Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches.
Anregungen 1. Bei der östlichen Eingrünung mit Bäumen, entlang der Obergasse, regen wir an, die stark wachsenden Bäume aus der Liste 1 Gebietseigene Gehölze (S. 6 der Textfestsetzungen) zu streichen. Die überhängenden Äste bei breiten Kronen von stark wachsenden Bäumen können zur Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs führen.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungname wird berücksichtigt. Die Festsetzung A.7.3 wird dahingehend ergänzt, dass bei Baumpflanzungen entlang der Obergasse und des Eichbornsweges darauf zu achten ist, dass von der Bepflanzung keine Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs ausgehen darf.

9. Wetteraukreis Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 10
2. Sollte die Planung weiterverfolgt werden, empfehlen wir der Stadt in Zusammenhang mit dem Investor und dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb über eine mögliche Komplettaussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes und deren konkrete Umsetzung zu diskutieren. Bei Fragen, eine Diskussion am runden Tisch, einer Ortbesichtigung o.ä. stehen wir der Stadt Münzenberg gerne zur Verfügung.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungname wird zur Kenntnis genommen.
FD 4.5 Bauordnung Es liegen Einwendungen vor. Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen Fachliche Stellungnahme: 1. Mit der textlichen Festsetzung A 2.1 wurde zur Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Nutzungen ein Bezugspunkt (nächstgelegene angrenzende Straßenverkehrsfläche) angegeben. Es fehlt jedoch für die Herstellung der Eindeutigkeit, an welchem Punkt des Gebäudes und wie die festgesetzte Höhe gemessen werden soll. 2. Unter Punkt 3 wurden geregelt, auf welchen Flächen Stellplätze, Carports, Garagen etc. zulässig sein sollen. Wir bitten die textliche Festsetzung unter Punkt 3.1 dahingehend zu ergänzen, dass diese Regelung nur für das Gebiet MI 1 gilt.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungname wird berücksichtigt. Die Festsetzung A.2.1 zum Bezugspunkt wird dahingehend konkretisiert, dass die Höhenmessung von der Straßenmitte senkrecht zur Gebäudemitte erfolgt. Die Festsetzung A.3.1 wird konkretisiert, dass diese nur für das MI 1 gilt.
FSt 4.5.0 Denkmalschutz Keine Einwendungen.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungname wird zur Kenntnis genommen.

10. Regionalbauernverband Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 1
Hiermit wollen wir zum Bebauungsplan „Obergasse“ erhebliche Bedenken äußern: In unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Bebauungsplanes liegt bekanntermaßen ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb, der Mitgliedsbetrieb unseres Verbandes ist. Schon im Rahmen der letzten Planungen zu einem Bebauungsplan vor Ort hatten wir darauf hingewiesen, dass die Rechte des alteingesessenen und bestandsgeschützten Mitgliedsbetriebes gegen die heranrückende Bebauung zu wahren ist. Leider müssen wir feststellen, dass auch die Umplanung die Interessen des Betriebes nicht wahrt und somit gegen entsprechende Abwägungsgebote verstößt. 1. Probleme auf Grund Geruchs-Immissionen 1.1. Bekanntermaßen wurde ein Immissions-Gutachten erstellt, das aufzeigt, dass innerhalb der „10%-Isolinie“ keinerlei (Wohn-) Bebauung möglich ist, sondern lediglich eine Nutzung *„wo sich Menschen nur vorrübergehend aufhalten. Das wären z.B. Garagen oder Grünflächen.“* Gegen diese Vorgabe der GIRL wird nunmehr in der Planung offensichtlich verstoßen, als dass der Bereich des Flurstückes 254/2, das nahezu vollständig innerhalb der 10%-Isolinie liegt, dennoch zur Bebauung herangezogen werden soll.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Zu 1.1 Selbstverständlich ist der Bereich auf Flurstück 254/2, welcher östlich der 10%-Isolinie bebaubar. In diesem Bereich (MI 1) sind keine Wohnnutzungen zugelassen. Gewerbliche Nutzungen im Sinne von Büronutzung (wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten) sind im westlichen Teil von MI 1 natürlich zulässig. Im östlichen Teil sind dahingehend voraussichtlich nur gewerbliche Nutzungen ohne dauerhaften Aufenthalt von Menschen (z.B. Lagerhallen) zulässig. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist immer im Einzelfall zu beurteilen.

10. Regionalbauernverband Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 2
Der Bebauungsplan sieht ein „Mischgebiet“ vor. Für Mischgebiete sieht aber die GIRL explizit als Grenzwert den Faktor 0,10 vor. Irrelevant sind hierbei die Ausführungen im Bebauungsplan, dass innerhalb der 10%-Isolinie keine Wohngebäude zugelassen würden. Abgesehen davon sind dauerhafte Arbeitsplätze wohl kaum als vorübergehender Aufenthalt zu klassifizieren, wie eine Garage oder eine Grünfläche. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass vor Ort Menschen und Mitarbeiter u. U. 10 Stunden und mehr am Tag verbringen könnten. Dies ist kein vorübergehender, sondern ein dauerhafter Aufenthalt, der die Einhaltung der 10%-Isolinie zwingend macht. Der Bebauungsplan verstößt gegen seine eigenen Ausführungen, wenn er trotz der offensichtlichen Lage der 10%-Isolinie innerhalb dieser eine bauliche Realisierung vorsieht. Die Planungen hinsichtlich des Baufensters 254/2 verstoßen gegen die GIRL und sind rechtswidrig.	

10. Regionalbauernverband Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 3
1.2. Weiterhin erwarten wir eine baurechtliche Festlegung, dass im Baufenster des Flurstückes 262 keinerlei Betriebsleiterwohnungen o.ä. errichtet werden können, denn ansonsten käme es zur Realisierung eines – einst durch die kommunalen Gremien abgelehnten - Wohngebietes durch die Hintertür.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Zu 1.2 Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt. Die Festsetzung A.1.1 ist eindeutig im Hinblick der zulässigen Nutzungen im MI 1. Es sind nur die dort aufgeführten Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Diese Aufzählung ist abschließend, Wohnungen sind somit unzulässig.
1.3. Abgesehen davon befürchtet unser Mitgliedsbetrieb zu Recht, dass hier eine rechtlich problematische Situation entsteht, denn selbst wenn es eventuell eine prinzipielle Realisierungsmöglichkeit gibt, sind dadurch zivilrechtliche Unterlassungen der künftigen Mieter gegenüber dem Betrieb nicht ausgeschlossen. Es sind unserem Hause sogar Verfahren bekannt, bei denen landwirtschaftliche Betriebe letztendlich zivilrechtlich gezwungen wurden die Tierhaltung aufzugeben, obwohl die Immissionen bauplanerisch als rechtmäßig befunden wurden. Das Projekt kann daher in letzter Konsequenz bedeuten, dass dem Betrieb eine Tierhaltung unmöglich gemacht wird, womit aber der ganze Betrieb zur Disposition steht und dies, obwohl eine Hofnachfolge absehbar ist. Es wäre in unseren Augen ein fatales Signal, wenn bestehende landwirtschaftliche Strukturen inklusive der gelobten und immer geforderten Direktvermarktung in Frage stehen.	Zu 1.3 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist festzustellen, dass der Bebauungsplan ausschließlich die planungsrechtlichen Grundlagen für die Festsetzung eines Mischgebietes schafft. Es werden durch die Planung keine zusätzlichen oder größere Konflikte geschaffen, als sie jetzt schon im Bestand vorhanden sind. Grundsätzlich ist festzustellen, dass gemäß Geruchsberechnung (Abbildung 4 im Geruchsgutachten) der zulässige Wert von 15% (Dorfgebiet) insbesondere bei den Wohnhäusern Obergasse 72-74 weit überschritten wird. Dies gilt auch für das Kultur Café in der Obergasse 70 sowie für die Wohnbebauung im Kneibenweg. Diese Struktur ist zwar historisch gewachsen und der Betrieb hat hier Bestandsschutz. Es wird jedoch deutlich, dass eine Erweiterung des Betriebes am Standort <u>nicht</u> möglich ist.

10. Regionalbauernverband Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 4
1.4. Die Tierhaltung in Deutschland ist immer neuen Anforderungen unterworfen. Es ist absehbar, dass der Betrieb auf gesetzliche Haltungsanforderungen oder auch seitens seiner Molkerei eingeforderten Haltungsformen entsprechen muss. Es ist unseres Erachtens beim Gutachterbüro Herdt anzufragen, inwiefern die Anpassung der Haltungsform eine Anpassung des vorliegenden Gutachtens notwendig machen würde.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Zu 1.4 Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es können im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht alle möglichen Änderungsszenarien in der Zukunft berücksichtigt werden. Die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vorherrschenden Verhältnisse wurden sachgerecht ermittelt (Gutachten S. 5): *„In Vorbereitung der Ausarbeitung des Gutachtens wurden bereits vorliegende Karten, Pläne und sonstige Unterlagen durch den Auftraggeber übergeben. Darüber hinaus hat es einen Ortstermin zur Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten bei dem landwirtschaftlichen Betrieb durch den Gutachter am 13.07.2021 gegeben. Die für das Gutachten relevanten Tierbestände wurden von der zuständigen Veterinärbehörde beschafft und im Gespräch mit dem Landwirt abgeglichen. Details zur Abluftführung wurden durch den Gutachter bei dem betroffenen Landwirt im Rahmen des Ortstermins ermittelt.“*
2. Probleme auf Grund Geräusch-Immissionen Dabei ist es denklogisch, dass in einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung auch Geräuschimmissionen auftreten (Tiergeräusche, Futtermischwagen, Melkanlage, etc.) Es ist zwingend einzufordern, dass das Geräusch-Immissionsgutachten entsprechend angepasst und die landwirtschaftlichen Geräuschimmissionen berücksichtigt und mitmodelliert werden.	Zu 2. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Gemäß TA Lärm sind nur im Sinne des BImSchG genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Betriebe (z.B. Massentierhaltungen) zu berücksichtigen. Dies trifft auf den vorhandenen Betrieb nicht zu. Eine gesonderte Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

10. Regionalbauernverband Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 5
3 Probleme auf Grund des landwirtschaftlichen Betriebsverkehrs Abgesehen von der Immissionsproblematik sehen wir auch generell eine Erschließungsproblematik. Bekanntermaßen hat der Betrieb 2 Standorte. Zwischen diesen ist ein reibungsloser Verkehr mit großen landwirtschaftlichen Maschinen unabdingbar. Wir befürchten, dass dies in Zukunft nicht mehr möglich ist, denn sollten Parkplätze lediglich im Rahmen der kommunalen Vorgaben der Stadt Münzenberg errichtet werden, käme es zwangsläufig zu erheblichem Parkaufkommen auf der Obergasse, insbesondere bei Betrieb des „Kultur-Cafe“ in der Obergasse 70. Somit ergäben sich erhebliche Probleme beim ungehinderter Wechsel mit großen landwirtschaftlichen Maschinen (Futtermischwagen, Güllefass) zwischen den beiden Standorten des Betriebs und es gibt unter Umständen auch keine zwingend notwendige Rangierfläche vor der Hofeinfahrt der Haupthofreite. Dies sind Einschränkungen des Betriebes, der erhebliche negative Auswirkungen hat und wirtschaftlich erhebliche Konsequenzen nach sich ziehen können. Wir sehen insofern eine erhebliche Erschließungsproblematik. Alternativ wären im Plangebiet jedenfalls ausreichend Parkplätze einzufordern, so das ein Zuparken der Obergasse vermieden wird – bspw. auf der offensichtlich nicht zur Bebauung geeigneten Fläche 254/2.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sofern Probleme hinsichtlich des Parkaufkommens bei Veranstaltungen im Kultur Café befürchtet werden, so ist dies völlig unabhängig von der Planung des Bebauungsplans zu sehen, da diese -sofern vorhanden - bereits jetzt bestehen. Bislang sind hier jedoch noch keine Probleme bekanntgeworden. Durch die Planung wird sich die Situation hier nicht wesentlich ändern. Für das geplante Wohnhaus werden - anders als beim Kultur Café - alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Dies gilt auch für den gewerblichen Teil des MI-Gebietes. Insofern werden alle erforderlichen Stellplätze innerhalb des Baugebietes errichtet. Die Zufahrt zum Hofgelände wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Gegenüber der Hofzufahrt liegt eine Freifläche auf Flurstück 254/1. Sofern hier zukünftig Probleme auftreten sollten, können diese z.B. durch verkehrsordnende Maßnahmen (z.B. Parkverbot im der Obergasse) gelöst werden.

10. Regionalbauernverband Stellungnahme vom 14.12.2023	Seite 6
4. Fazit Wir sehen aktuell mangels Berücksichtigung der 10%-Isolinie eine rechtswidrige Planung. Weiterhin werden die landwirtschaftlichen Interessen keinesfalls ausreichend berücksichtigt. Die Planung ist also zwingend anzupassen. Ansonsten würden wir unserem Mitgliedsbetrieb Rechtsmittel gegen den Bebauungsplan anraten.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.

11. IHK Gießen-Friedberg Stellungnahme vom 15.12.2023	
Vielen Dank für das Zusenden der Planungsunterlagen in oben genannter Angelegenheit. Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine Bedenken. Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen regen wir an die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten. Wir bitten darum, uns nach Abschluss der Prüfung gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB eine Abwägungsmitteilung zukommen zu lassen.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die nachfolgende Erschließungsplanung und nicht den Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans.

12. Privat #1
Stellungnahme vom 15.12.2023 Seite 1

Hiermit möchte ich zum Bebauungsplan „Obergasse" im Stt. Gambach erhebliche Bedenken äußern. Wie Sie wissen hat mein Opa (…) den Betrieb im Jahr 1960 aufgebaut. Es wurde ein Stall für Milchkühe und Rinder gebaut. Nachdem mein Vater (…) 1976 den Betrieb übernahm, fand der Umbau und Neubau des Boxenlauf Stalles statt. Meine Leidenschaft zur Landwirtschaft entwickelte sich im Jugendalter, sodass ich meine Ausbildung als Landwirt machte und mich als Besamungstechniker und Agrartechniker weiterbildete. Um den Standort zu entlasten und den gesetzlichen Vorschriften gerecht zu werden wurde 2011 die Maschinen- und Getreidelager-Halle, sowie der Jungviehstall angebaut. Seit August 2005 bilde ich junge Menschen in dem Beruf Landwirt aus. So besteht der Betrieb seit nunmehr über 60 Jahren an diesem Standort in der Hauptstraße 42 in Gambach. In dieser Zeit habe ich leider schon viele schlechte Erfahrungen mit unseren Mitbürgerinnen und Mitbürgern machen müssen. Meistens ging es um den Geruch und die Lautstärke, was ein solcher Betrieb nun einmal ganz selbstverständlich mit sich bringt. Unsere Gesellschaft ist nicht mehr bereit auf andere und in dem Fall die Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen. Daher haben wir große Bedenken gegen das Vorhaben. Mein Betrieb ist ein alteingesessener und bestandsgeschützter Betrieb und hat daher Rechte. Ich möchte zu bedenken geben, dass nach meiner Ansicht in der Planung überhaupt nicht die Umgebung des geplanten Gebäudes gewahrt wird und das, obwohl mein Betrieb bestandsgeschützt ist.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die Ergebnisse des Geruchsgutachtens wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und das Mischgebiet entsprechend gegliedert. So ist die Wohnbebauung nur innerhalb der 10% Geruchsstundenhäufigkeit (MI 2) zulässig. Im MI 1 sind Wohnungen ausgeschlossen. Insofern sind hier nur Nutzungen zulässig, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Es sei dahingestellt, ob für diesen Bereich demzufolge die Werte für ein Gewerbegebiet (15%) angewendet werden können. Im Bereich der 10%-Linie sind auf jeden Fall Büronutzungen zulässig. Im östlichen Bereich des MI1 sind voraussichtlich nur Nutzungen zulässig, die keinen dauerhaften Aufenthalt von Menschen benötigen (z.B. Lagerhallen). Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass gemäß Geruchsberechnung (Abbildung 4 im Geruchsgutachten) der zulässige Wert von 15% (Dorfgebiet) insbesondere bei den Wohnhäusern Obergasse 72-74 weit überschritten wird. Dies gilt auch für das Kultur Café in der Obergasse 70 sowie für die Wohnbebauung im Kneibenweg. Diese Struktur ist zwar historisch gewachsen und der Betrieb hat hier Bestandsschutz. Es wird jedoch deutlich, dass eine Erweiterung des Betriebes am Standort <u>nicht</u> möglich ist. Es werden durch die Planung keine zusätzlichen oder größere Konflikte geschaffen, als sie jetzt schon im Bestand vorhanden sind.

12. Privat #1
Stellungnahme vom 15.12.2023 Seite 2

Verkehrsprobleme und Probleme durch Geruchs- und Lärm-Immissionen sind durch die geplante Bebauung vorprogrammiert. Die Verbraucher fordern immer mehr Tierwohl ein. Dem müssen alle Landwirte folgen. Somit ist der Betrieb in die Haltungsstufe 3 eingestuft. Dies bedeutet das noch mehr Fenster ganzjährig geöffnet sein müssen. Die Kühe, Rinder und Kälber können zu jeder Tages-, Nachtzeit und auch Jahreszeit verschieden laute Geräusche und Gerüche von sich geben. So sorgen beispielsweise die Ventilatoren in dem Stall für die Abluft. Im Gerüche-Immissionsgutachten von Herrn Herdt wurde festgestellt, dass ein großer Teil der geplanten Bebauung in einem Gebiet mit erheblicher Immission liegt und dort eigentlich rechtlich keinerlei Bebauung möglich ist. Nicht nur Tiergeräusche sind zu hören, auch Geräusche vom Traktor, Futtermischwagen, dem Melkroboter, der Schrotmühle etc. sind täglich vorhanden. Im Geräusch-Immissionsgutachten vom Büro A. Pfeifer ist mein Betrieb nicht berücksichtigt, dies bitte ich nachzuholen.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Bedenken werden zurückgewiesen. Es können im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht alle möglichen Änderungsszenarien in der Zukunft berücksichtigt werden. Die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vorherrschenden Verhältnisse wurden sachgerecht ermittelt (Gutachten S. 5): *„In Vorbereitung der Ausarbeitung des Gutachtens wurden bereits vorliegende Karten, Pläne und sonstige Unterlagen durch den Auftraggeber übergeben. Darüber hinaus hat es einen Ortstermin zur Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten bei dem landwirtschaftlichen Betrieb durch den Gutachter am 13.07.2021 gegeben. Die für das Gutachten relevanten Tierbestände wurden von der zuständigen Veterinärbehörde beschafft und im Gespräch mit dem Landwirt abgeglichen. Details zur Abluftführung wurden durch den Gutachter bei dem betroffenen Landwirt im Rahmen des Ortstermins ermittelt.“* Gemäß TA Lärm sind nur im Sinne des BImSchG genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Betriebe (z.B. Massentierhaltungen) zu berücksichtigen. Dies trifft auf den vorhandenen Betrieb nicht zu. Eine gesonderte Betrachtung ist daher nicht erforderlich.

12. Privat #1 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 3
Zwischen der Obergasse und dem Eichbornsweg ist ein reibungsloser Verkehr mit großen landwirtschaftlichen Maschinen unabdingbar. Ich befürchte, dass dies in Zukunft nicht mehr möglich ist. Zwangsläufig wird es zu erheblichem Parkaufkommen auf der Obergasse kommen. An manchen Tagen ist das jetzt schon der Fall. Somit ergäben sich erhebliche Probleme beim ungehinderten Wechsel mit großen landwirtschaftlichen Maschinen (z.B.Futtermischwagen, Güllefass) zwischen den beiden Standorten und es gibt unter Umständen auch keine zwingend notwendige Rangierfläche vor der Hofeinfahrt. Dies sind Einschränkungen, die sich erheblich negativ auswirken und nicht nur wirtschaftlich erhebliche Konsequenzen nach sich ziehen kann., sondern auch gesellschaftliche Konflikte hervorruft. Es wäre in meinen Augen ein fatales Signal, wenn bestehende landwirtschaftliche Strukturen inklusive der gelobten und immer geforderten Direktvermarktung in Frage stehen. Auch ich möchte gerne meinen Hof an unsere Kinder weitergeben. Das Interesse und die Mithilfe den Hof weiterzuführen ist bei unseren Kindern sehr groß. Ich appelliere daher, den Bebauungsplan nochmals zu überdenken.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Bedenken werden zurückgewiesen. Sofern Probleme hinsichtlich des Parkaufkommens bei Veranstaltungen im Kultur Café befürchtet werden, so ist dies völlig unabhängig von der Planung des Bebauungsplans zu sehen, da diese -sofern vorhanden - bereits jetzt bestehen. Bislang sind hier jedoch noch keine Probleme bekanntgeworden. Durch die Planung wird sich die Situation hier nicht wesentlich ändern. Für das geplante Wohnhaus werden - anders als beim Kultur Café - alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Dies gilt auch für den gewerblichen Teil des MI-Gebietes. Insofern werden alle erforderlichen Stellplätze innerhalb des Baugebietes errichtet. Die Zufahrt zum Hofgelände wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Gegenüber der Hofzufahrt liegt eine Freifläche auf Flurstück 254/1. Sofern hier zukünftig Probleme auftreten sollten, können diese z.B. durch verkehrsordnende Maßnahmen (z.B. Parkverbot im der Obergasse) gelöst werden.

13. Verein Nebenan - Das Kulturcafe Gambach e.V. Stellungnahme vom 08.12.2023	Seite 1
Durch die Teilnahme an Stadtverordnetensitzungen und die Offenlegung des o.g. Bauleitplans zum Projekt „Obergasse“ ist dem Verein und dem Vorstand bewusst geworden, dass wir eine Stellungnahme zu dem Bauleitplan abgeben möchten, um auf die Verkehrssituation aufmerksam zu machen, die durch die Bebauung und später durch das Bewohnen der Wohneinheiten entstehen wird. Der Verein „Nebenan“ und Mieter der Obergasse 70 ist unmittelbarer Nachbar des anstehenden Projektes. In der Begründung Bebauungsplan „Obergasse“ (Entwurf November 2023) ist auf Seite 7 unterer Abschnitt falsch dahingehend dokumentiert, das angrenzende Gebäude auf Flurstück 254/1 Obergasse 70 steht derzeit ebenfalls leer. Dies entspricht nicht den Tatsachen! In der Obergasse 70 findet durch unseren Verein seit 3 Jahren ein aktives Vereinsleben statt. Zu den wöchentlichen Aktivitäten kommen u. a. junge Familien sowie ältere Menschen.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

13. Verein Nebenan - Das Kulturcafe Gambach e.V. Stellungnahme vom 08.12.2023	Seite 2
Parksituation: Auf Seite 36 ist festgehalten, dass der geplante PKW-Verkehr zum Wohnhaus (MI2) ausschließlich über die Obergasse erfolgen soll. Die Straßenbreite von 5,6 m ist angeblich für Begegnungsverkehr LKW/PKW gefahrlos möglich. Ggf. ist die Einrichtung eines Parkverbots in diesem Bereich sinnvoll. Hier müssen wir eindeutig widersprechen! Viele ältere Gäste kommen mit dem PKW und ein Parken im Hof Obergasse 70 ist nicht möglich, da der Hof für viele Aktivitäten mitgenutzt wird. Begegnungsverkehr bei einer Straßenbreite von 5,6 m sehen wir als problematisch an. Im Bereich der Obergasse 64 ist die Straße so eng, dass ein Begegnungsverkehr dort überhaupt nicht möglich ist. Soll hier eine Einbahnstraße eingerichtet werden oder ist die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone vorgesehen? Die Müllabfuhr hat in diesen Bereichen immer erhebliche Probleme beim Durchfahren. Große Probleme sehen wir auch während der Bauphase des geplanten Wohnhauses beim Anfahren der LKWs mit Baumaterialien, Baumaschinen etc. über die Zufahrt Obergasse 68. Oder findet die Anlieferung etc. über das Flurstück 254/2 vom Eichbornweg aus statt? Der Vorstand des Vereins bittet die zuständigen Gremien, die Bedenken des Vereins zu berücksichtigen und gegebenenfalls mit uns Kontakt aufzunehmen.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die jetzige Parksituation hat nichts mit der geplanten Bebauung zu tun. Für das geplante Wohnhaus werden - anders als beim Kultur Café - alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Dies gilt auch für den gewerblichen Teil des MI-Gebietes. Das Flurstück 70 ist groß genug, um hier die erforderlichen Stellplätze zu schaffen und somit ein Parken in der Obergasse zu verhindern. Die Anordnung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum sowie verkehrslenkende oder -ordnende Maßnahmen unterliegen nicht dem Planungsinhalt eines Bebauungsplans. Sofern hier tatsächlich Maßnahmen erforderlich werden sollten, sind diese von der Straßenverkehrsbehörde entsprechend anzuordnen.

14. Privat #2
Stellungnahme vom 15.12.2023 Seite 1

Einleitend betonen wir ausdrücklich, dass wir uns als Nachbarn nicht grundsätzlich gegen eine neue Nutzung für Wohnen und Gewerbe auf dem Gelände des ehemaligen Zimmerplatzes wenden. Vielmehr würden wir es begrüßen, wenn der Bereich einer städtebaulichen Ordnung und sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden würde. Wie in der Begründung des B-Plans dargelegt, wurde ein ursprüngliches Bebauungskonzept von den politischen Gremien aus folgenden Gründen abgelehnt: - die Bebauung sei an dieser Stelle ungeeignet - das Konfliktpotenzial sei zu hoch - es gebe einen enormen Kostenfaktor für die Stadt (Ausbau Wirtschaftsweg) - es könne zu Einschränkungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe kommen. Weiter heißt es in der Begründung, die Ausweisung eines gegliederten Mischgebietes stelle einen Kompromiss dar, wobei eine Wohnnutzung mit max. 8 Wohnungen auf den südlichen Grundstücksteil beschränkt werde. Wir können im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf leider keinen solchen Kompromiss erkennen und sehen die politischen Bedenken nicht gewürdigt. Bezeichnend ist, dass der Investor offenbar kein geändertes Bebauungskonzept vorgelegt hat, anhand dessen erkennbar gewesen wäre, was tatsächlich geplant ist.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die wohlwollende Einleitung in dem Schreiben wird auf den folgenden 8 Seiten konterkariert. Die Planung dient gerade der gewünschten städtebaulichen Ordnung und sinnvollen Nachnutzung. Die Alternative wäre weiterhin eine rein gewerbliche Nutzung des Areals oder der Versuch einer Bebauung ohne Bebauungsplan (und somit ohne Mitwirkung der Stadt) nach § 34 BauGB. Die Politik hat dem vorliegenden Planentwurf ja zugestimmt, insofern ist es nicht nachvollziehbar, dass vom Einsender eine entsprechende Würdigung der politischen Interessen nicht gesehen wird.

14. Privat #2
Stellungnahme vom 15.12.2023 Seite 2

Vielmehr wurde den politischen Gremien der Entwurf eines Bebauungsplans vorgelegt, aus dem naturgemäß aufgrund der abstrakten Darstellung eines Bebauungsplans das eigentliche Vorhaben nicht ablesbar ist. Wir haben uns intensiv mit den Planunterlagen befasst: Der B-Planentwurf ermöglicht sogar eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke als es das ursprüngliche Bebauungskonzept vorsah. So ist z.B. nunmehr auch auf der Fläche eine Bebauung zulässig, die nach ursprünglicher Planung aufgrund der Geruchsbelastung gar nicht bebaut werden sollte. Zu den Punkten im Einzelnen: <u>Höhe baulicher Anlagen</u>: In der Begründung steht: „Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation im Gebiet wird für Gebäude eine max. Höhe von 10,5 m über angrenzender Verkehrsfläche festgesetzt, was eine angemessene Höhe für eine zweigeschossige Bebauung (mit Dach- oder Staffelgeschoss) bedeutet.“ Weiter heißt es, die vorhandenen Geländehöhen im Gebiet sowie die Höhen der Bestandsgebäude im Umfeld seien von einem Vermessungsbüro ermittelt worden. Zu welchem Ergebnis diese Ermittlung im geführt hat, bleibt unerwähnt, obwohl dies eine nicht unerhebliche Eingangsgröße wäre, um beurteilen zu können, ob die vorhandene städtebauliche Struktur tatsächlich diese Höhenfestsetzung rechtfertigt. Es wird lediglich festgestellt, dass die Geländehöhen zwischen 171 und 173 m üNN lägen.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Für das Plangebiet liegt bislang lediglich für das geplante Wohnhaus eine detaillierte Planung vor. Für den übrigen Teil des Gebietes bestehen (nachdem die dort ursprünglich geplante Wohnbebauung von der Stadt abgelehnt worden ist) derzeit keine genaueren Vorstellungen über die Nutzung. In diesem Bereich liegt somit ein Angebotsbebauungsplan dar, eine in der Stadtplanung übliche Vorgehensweise. Im Bebauungsplan ist als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen die nächstgelegene angrenzende Straßenverkehrsfläche (gemessen Gebäudemitte senkrecht zur Straßenmitte) festgesetzt. Dies bedeutet für das geplante Wohnhaus auf Flurstück 255 und 256, dass der Bezugspunkt gemäß Höhenvermessung bei ca. 170,7 m üNN liegt. Bei einer max. Gebäudehöhe von 10,5 m ergibt sich somit eine max. Höhe von 181,2 m üNN. Die Firsthöhe der derzeit dort stehenden Scheune liegt bei 179,53 m üNN, die Firsthöhe des benachbarten Kultur Cafés bei 179,65 m üNN. Insofern passt sich die Gebäudehöhe in das städtebauliche Umfeld ein. Die festgesetzte Höhe von 10,5 m ergibt sich auch aus den derzeitigen Anforderungen an klimagerechtes Bauen (Stichwort: Gebäudedämmung). Es geht hier nicht um eine Maximierung im Sinne des Investors.

14. Privat #2
Stellungnahme vom 15.12.2023 Seite 3

Dieser Höhenunterschied innerhalb des Gebietes von immerhin 2 m ist durchaus von städtebaulicher Bedeutung, da das Gelände zur freien Landschaft ansteigt. Da man üblicherweise in Bebauungsplänen die Gebäudehöhen am Siedlungsrand nach unten abstuft, hätte allein schon dieser Höhenunterschied eine niedrigere Festsetzung für die absoluten Gebäudehöhen gerechtfertigt. Hierbei ist auch nicht beachtet worden, dass die künftige Bebauung wie ein Sporn in den bisher unbebauten Bereich am Übergang zu den Streuobstflächen des Außenbereichs hineinragt. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt erkennbar die „städtebauliche Situation im Gebiet“ nicht. Zumindest hätte dargelegt werden müssen, aus welchen städtebaulichen Gründen im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf die Bebauung hier höher sein soll als die Bestandsbebauung im Umfeld. Insofern widerspricht die Höhen-Festsetzung auch der ausdrücklich in der Begründung als Ziel und Zweck der Planung definierten Vorgabe, die Ortslage einer städtebaulich sinnvollen Abrundung zuzuführen Allein die Maximierung der (vermarktbaren) Geschossfläche stellt ebenso keinen städtebaulichen Belang dar wie der Wunsch des Investors nach einer zweigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschossen, die noch dazu eher typisch für Mehrfamilienwohnhäuser ist als für die (vermeintlich) geplante Gewerbenutzung.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Es wird verkannt, dass auf den Flurstücken im Plangebiet bereits eine Bebauung vorhanden ist, welche lediglich ersetzt wird. Ein „Sporn in die Landschaft“ ist somit nicht vorhanden.

14. Privat #2
Stellungnahme vom 15.12.2023 Seite 4

<u>Zum Vergleich:</u> In den Mischgebieten im Baugebiet „Brückfeld IV“ entlang der Brückfeldstraße und der Blumenstraße beträgt (außer für das Pflegeheim) die maximale Traufhöhe 6,50 m und die maximale Firsthöhe 9,50 m, also deutlich weniger als im B-Plangebiet „Obergasse“ ermöglicht werden sollen. Zu beachten ist auch, dass es sich beim Bereich oberhalb der Obergasse um einen topografisch sehr exponierten Standort handelt. Die geplante Bebauung ist nicht nur unmaßstäblich in Bezug auf das nähere Umfeld mit deutlich lockerer und niedrigerer Bebauung, sie ist auch unverträglich für das gesamte Ortsbild und würde die alte Dorflage deutlich überragen. Bemerkenswert ist, dass gerade eine massive Bebauung an diesem Standort ausweislich der Protokolle der politischen Gremien einst Grund für die Ablehnung der ursprünglichen Planung war. Woher der Sinneswandel kommt, der nun zu einer Zustimmung der Gremien zum vorliegenden Planentwurf geführt hat, erschließt sich jedenfalls aus den Protokollen der Gremiensitzungen nicht. Auch die nachfolgenden Anmerkungen zu den weiteren Ausnutzungskennziffern bestätigen den Eindruck, dass bei der Planung eher die Investoreninteressen im Vordergrund stehen als eine geordnete städtebauliche Entwicklung.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Der Bebauungsplan „Brückfeld IV“ ist bereits 10 Jahre alt. Die Anforderungen hinsichtlich klimafreundlichen Bauens (und damit auch der Geschoss- und Deckenhöhen) haben sich seitdem geändert. Die Umgebung ist keineswegs locker bebaut, da im Süden die dichte Ortskernbebauung angrenzt. Eine „massive Bebauung“ an dieser Stelle liegt somit nicht vor. Jedoch ist im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung eine „lockere Bebauung“ nicht mehr zeitgemäß.

14. Privat #2 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 5
<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> In der Begründung heißt es: „Als Grundflächenzahl (GRZ) wurde der Höchstwert für Mischgebiete (0,6) festgesetzt, um eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen im Sinne der Nachverdichtung zu ermöglichen.“ Die GRZ von 0,6 ermögliche bei einer Grundstücksfläche von 3.135 m² eine überbaute Fläche von 1.881 m². Weiter heißt es, dass gemäß BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen sind und dass es sich demnach bei den 1.881 m² um die maximal zulässige überbaubare Fläche handele. Unerwähnt bleibt, dass gemäß BauNVO (soweit ein Bebauungsplan keine einschränkenden Festsetzungen trifft) die festgesetzte GRZ für die Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. generell um 50 % bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden darf. Der B-Plan ermöglicht einschl. Stellplätzen und Nebenanlagen etc. eine überbaute Fläche von rund 2.500 m², also deutlich mehr als die genannten 1.881 m², was auch einen geringeren Grünflächenanteil zur Folge hat. <u>Geschossflächenzahl (GFZ):</u> Die im B-Plan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 ermöglicht laut Begründung eine Geschossfläche von 3.135 m² in den Vollgeschossen. Korrekt wiedergegeben ist die Definition von Nichtvollgeschossen, die nicht auf die GFZ angerechnet werden, soweit es sich um Staffelgeschosse oder Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche handelt.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Ausführungen sind korrekt. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Planung, da die Obergrenzen der BauNVO eingehalten werden.

14. Privat #2 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 6
Korrekt wiedergegeben ist auch, dass es sich bei einer untergeordneten Unterkellerung zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen nicht um ein Vollgeschoss handelt. Diese Aussage zu Kellern ist aber insofern (bewusst?) unvollständig, da unerwähnt bleibt, dass auch Souterrain-Geschosse (die z.B. auch dem Wohnen oder dem Gewerbe dienen können), ebenfalls nicht auf die GRZ angerechnet werden, soweit das Untergeschoss im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Wie in der Begründung erwähnt, liegen die Geländehöhen zwischen 171 und 173 m üNN. Die mit 10,50 m festgesetzte maximale Gebäudehöhe und die festgelegten Höhenbezugspunkte (angrenzende Straßenverkehrsfläche) ermöglichen aufgrund der vom Eichbornsweg abfallenden Topographie zumindest im MI 1 solche Souterrain-Geschosse, die nahezu voll nutzbar sind, aber dennoch nicht auf die GFZ angerechnet werden. Der B-Plan ermöglicht zusätzlich zu den genannten 3.135 m² Geschossflächen in den Vollgeschossen in erheblichem Umfang weitere voll nutzbare Geschossflächen in den Dach- bzw. Staffelgeschossen sowie in den Untergeschossen, die nicht auf die GFZ angerechnet werden.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 1,0 erfolgte durch die städtischen Gremien. Bei einer GRZ von 0,6 und 2 Vollgeschossen wäre nach Baunutzungsverordnung eigentlich eine GFZ von 1,2 zulässig. Insofern erfolgte gerade hier eine Reduzierung der üblicherweise zulässigen Geschossfläche. Die Geschossflächenberechnung ist in der BauNVO abschließend geregelt, die Nichtanrechnung von Geschossflächen in Nichtvollgeschossen ist also gesetzlich abschließend bestimmt. Es ist nicht ersichtlich, welche Intention der Einsender bei seinen Ausführungen hat.

14. Privat #2
Stellungnahme vom 15.12.2023 Seite 7

Art der Nutzungen / Anzahl der Wohnungen: Die Nutzungen sind im B-Planentwurf differenziert: Im MI 1 sollen Geschäfts- und Bürogebäude entstehen, im MI 2 Wohnhäuser, wobei im MI 2 nur maximal 8 Wohnungen zulässig sind. Diese Regelung soll offenbar Teil des „Kompromisses“ mit der Politik sein. Unerwähnt bleibt jedoch, dass in einem Mischgebiet generell sowohl Wohnungen in Geschäfts- und Bürogebäuden zulässig sind, als auch Geschäfte und Büros in Wohngebäuden. Dies relativiert die offenbar politisch gewünschte Deckelung der Anzahl der Wohnungen deutlich, da eine Obergrenze für die Anzahl der Wohnungen im MI 1 faktisch nicht besteht. Selbst wenn man unterstellen würde, dass im MI 1 tatsächlich keine Wohnungen zulässig wären, so wäre im Baugenehmigungsverfahren die „Wohnartigkeit der freien Berufe“ zu beachten. Die rechtliche Definition der freiberuflichen Tätigkeiten unterliegt einem steten Wandel bzw. erweitert sich zunehmend. Im Ergebnis könnte in einem Bauantragsverfahren ein Büroraum in der Wohnung genügen, um einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung zu erwirken. Inwieweit in der Realität eine Kontrolle durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgt, ob es sich noch um eine gewerbliche Nutzung handelt, sei dahingestellt. Der B-Plan suggeriert, die Anzahl der Wohnungen sei begrenzt. Faktisch besteht eine solche Deckelung nicht.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen sind falsch. Die Festsetzung A.1.1 ist eindeutig im Hinblick der zulässigen Nutzungen im MI 1. Es sind nur die dort aufgeführten Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Alle anderen Nutzungen (also auch Wohnungen) sind im Umkehrschluss somit unzulässig. Auch bei einem Büroraum in einer Wohnung ist diese immer noch eine Wohnung und somit im MI 1 nicht zulässig.

14. Privat #2 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 9
<u>Bedarf an „bezahlbarem“ Wohnraum:</u> In der Begründung zum B-Plan ist im Kapitel *Soziale Auswirkungen* von „bezahlbarem“ Wohnraum die Rede. Der politische Wille zur Schaffung „bezahlbaren“ Wohnraums lässt sich auch aus den Protokollen der Sitzungen der politischen Gremien entnehmen. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf lassen sich entsprechende Festsetzungen (die zulässig wären) allerdings nicht finden. Es ist auch kein Hinweis zu finden, ob es eventuell einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt gibt, in der z.B. die Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum oder von Mietobergrenzen vereinbart sind. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Inverstor die Wohnungen als Eigentumswohnungen nach marktüblichen Preisen veräußern wird. Die Schaffung von „bezahlbarem“ Wohnraum ist noch nicht mal ansatzweise gesichert.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Der Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ ist nicht gleichzusetzen mit Sozialwohnungen. Für die Errichtung von „Luxuswohnungen“ an diesem Standort wird es keinen Bedarf geben.
<u>Bedarf an Büro- und Geschäftsflächen:</u> Wie bereits dargelegt, bestehen unsererseits ernsthafte Zweifel, ob die in den im MI 1 zulässigen Geschäfts- und Bürogebäuden tatsächlich nicht eher Wohnnutzung statt gewerblicher Nutzung erfolgen wird. Die Zweifel werden dadurch bekräftigt, dass in der Begründung mit keiner Silbe darauf eingegangen wird, ob in Gambach überhaupt ein Bedarf für Büro- oder Geschäftsflächen besteht. Das Planungserfordernis zur Schaffung von Büroflächen in dieser Größenordnung von mehrerer Tausend Quadratmetern wird nicht begründet.	Die Zweifel sind unbegründet, eine Wohnnutzung ist im MI 1 ausgeschlossen. Wie bereits dargelegt, handelt es sich für den Bereich MI 1 um einen Angebotsplan. Neben Geschäfts- und Bürogebäude sind auch alle sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dort zulässig. Eine gesonderte Begründung oder ein Bedarfsnachweises für die Festsetzung eine MI-Gebietes ist nicht erforderlich. Das Grundstück ist bereits jetzt auf Grund der bestehenden Nutzungen als Mischgebiet einzustufen.

14. Privat #2 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 10
Wir sehen einen solchen Bedarf jedenfalls nicht. Als Geschäftslage ist der Standort in Randlage ohnehin ungeeignet, zumindest soweit die Geschäfte auf die Wahrnehmung durch Kunden angewiesen sind. (Zudem würde ein Büro- und Geschäftszentrum an der Obergasse in Konkurrenz mit den Planungsvorstellungen der Stadt treten, im Bereich des Sportplatzes ein Misch-/Gewerbegebiet auszuweisen.) Es besteht in Gambach kein zusätzlicher Bedarf für Büro- und Geschäftsräume, also auch kein Planungserfordernis. <u>Bedarf für sonstige Gewerbebetriebe:</u> Im MI 1 sind sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe zulässig. Dies begrüßen wir ausdrücklich, auch weil das Konfliktpotential hinsichtlich der Lärm- bzw. Geruchsbelastung deutlich geringer ist als bei Büro- oder Wohnnutzung. Der Standort ist für die Ansiedelung z.B. von Handwerksbetrieben gut geeignet. Es ist also keineswegs so, dass der Eigentümer des Grundstücks keine anderen Verwertungsmöglichkeiten hätte als für Büro- oder Wohnnutzung. Weitere Flächen für solche gewerbliche Nutzungen stehen in Gambach kaum zur Verfügung. Im Gewerbegebiet „Brückfeld“ (Am Römerhof) gibt es keine freien Grundstücke mehr. Ausweislich des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) sind auch keine weiteren Gewerbeflächen geplant. In der Ortslage Gambachs befinden sich Handwerksbetriebe zum Teil in beengten Wohnlagen, die kaum Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe zulassen.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ohne Bebauungsplan hätte die Stadt bei einem Bauantrag kein Mitspracherecht, die Zulässigkeit des Vorhabens würde sich allein nach den Maßstäben von § 34 BauGB richten. Ob dann (nur) eine geringere bauliche Ausnutzung von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen wird, als jetzt im Bebauungsplan festgesetzt, darf bezweifelt werden.

14. Privat #2 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 11
Die Ansiedlung solcher Gewerbebetriebe am ehemaligen Zimmerplatz wäre allerdings auch bereits durch das bestehende Baurecht möglich, sodass es eigentlich keines Bebauungsplanes bedarf und auch nicht der Festsetzung solch hoher Ausnutzungskennziffern und Gebäudehöhen, wie dies im B-Plan vorgesehen ist. Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung könnte die Liegenschaft Obergasse 70 mit einbezogen werden. Die städtische Liegenschaft stellt sowohl vom baulichen Zustand als auch von der Lage innerhalb des mit Geruchsimmissionen belasteten Bereichs, der keinen dauerhaften Aufenthalt von Menschen zulässt, zweifelsohne einen städtebaulichen Missstand dar. Durch den vorliegenden B-Plan würde das Grundstück in eine Insellage geraten, die jedwede sinnvolle Nachnutzung dauerhaft ausschließt. Unserer Meinung nach wäre eine Nachnutzung der Obergasse 70 nur als Teil einer Gewerbefläche zusammen mit Teilen des ehemaligen Zimmerplatzes möglich, die eine Zonierung vorsieht: Lagerflächen (oder Stellplätze) in den geruchsbelasteten Bereichen, Büroflächen oder Wohnungen für Betriebsinhaber außerhalb der geruchsbelasteten Bereiche. Für den ehemaligen Zimmerplatz ermangelt es an einem Planungserfordernis für nicht störendes Gewerbe, da diese Nutzung auch ohne B-Plan derzeit bereits möglich ist. Der B-Plan schafft keine städtebauliche Ordnung, sondern steht einer solchen Ordnung entgegen, indem städtebauliche Missstände nicht gelöst, sondern verfestigt werden.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Eine Einbeziehung des Flurstücks Obergasse 70 in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Das Gebäude wird als Kultur Café genutzt, eine Nutzungsänderung in Richtung Gewerbe ist hier nicht vorgesehen.

14. Privat #2
Stellungnahme vom 15.12.2023 Seite 12

„Schutzgut Mensch“ – Immissionen: Das Problem der Immissionen durch Straßenlärm, das unzweifelhaft besteht und die Wohnqualität nicht unerheblich einschränkt, kann offenbar durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden zumindest insoweit gelöst werden, dass eine Baugenehmigung auch für Wohnnutzung in allen Bereichen des Mischgebiets erlangt werden kann. Relevanter (und durch passiven Schutz nicht ausräumbar) sind jedoch die Geruchsimmissionen. Als Nachbarn ist uns das Problem der Geruchsbelästigung aus eigener Erfahrung hinreichend bekannt. Gerade in den Sommermonaten mit lang andauernder stabiler Ostwindlage müssen wir das Lüften und den Aufenthalt im Garten leider oftmals sehr einschränken. Bei uns ist im Laufe der Zeit eine gewisse Gewöhnung eingetreten, Besucher nehmen die Belästigung hingegen stärker war. Obwohl wir durch die Geruchsbelästigung beeinträchtigt sind, sehen wir als „Ur-Gambacher“ durchaus aber auch das berechtigte Interesse des Landwirts am Erhalt seines Betriebs. Unser Haus liegt zwar nicht direkt im Untersuchungsgebiet des Geruchsgutachtens, ist aber, wenn man die Iso-Linie des Bereichs, der mit mehr als 10 % der Jahresstunden belastet ist, fortsetzt, weiter weg als dies bei der geplanten Wohnbebauung der Fall ist. Wir können uns durchaus vorstellen, dass neue Bewohner, die vielleicht eine teure Eigentumswohnung erworben haben, den Zustand nicht so klaglos hinnehmen werden wie wir. Konflikte sind vorprogrammiert.	**Abwägung / Beschlussvorschlag:** Es ist nicht nachvollziehbar, warum von einer neuen Bebauung (mit vergleichbaren Belastungen wie der Einsender) zusätzliche Konflikte entstehen sollen. Potenzielle Käufer können sich vor Ort ein Bild von der Lage machen und entscheiden, ob sie (zweifellos vorhandenen) Geruchsbelastungen akzeptieren wollen oder nicht.

14. Privat #2 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 13
Aus diesem Grund sollte sich die Stadt ihren Planungswillen, Nutzungen anzusiedeln, die Konflikte erwarten lassen, grundsätzlich überdenken – auch zur Existenzsicherung für den landwirtschaftlichen Betrieb. Das Geruchsgutachten stellt fest, dass innerhalb der 10-%-Isolinie nur Nutzungen möglich sind, wo sich Menschen nur vorübergehend aufhalten, dabei sind z.B. Garagen oder Grünflächen benannt. Auch aus der Geruchslärmrichtlinie GIRL geht eindeutig hervor, dass auch Büronutzung oder Ladennutzung oder sonstige Gewerbebetriebe als dem „dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienend“ einzustufen sind. Daher ist es für uns vollkommen unverständlich, warum im östlichen Teil des MI 1 innerhalb des geruchsbelasteten Bereichs sogar ein weiteres Baufenster festgesetzt wird. Bauleitpläne sind dazu da, solche Konflikte zu lösen und nicht zu erzeugen. Auch die Belange des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs sind nicht gewürdigt. Vor dem erklärten Ziel, „die Ortslage einer städtebaulich sinnvollen Abrundung zuzuführen“, liegt die Vermutung nahe, dass das östliche Baufenster im MI 1 nur deshalb vorgesehen ist, um einen Zusammenhang des westlichen Baufensters mit der bebauten Ortslage zu suggerieren. Tatsächlich kann diese Fläche, ebenso wie das angrenzende städtische Grundstück Obergasse 70 aufgrund der Geruchsimmissionen faktisch nicht bebaut werden.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Ausführungen sind falsch. Bis zur 10%-Isolinie (also westlich davon) sind Wohnungen zulässig. Im MI 1 sind Wohnungen ausgeschlossen. Insofern sind hier nur Nutzungen zulässig, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Im Bereich der 10%-Linie sind hier auf jeden Fall auch Büronutzungen zulässig. Im östlichen Bereich des MI1 sind voraussichtlich nur Nutzungen zulässig, die keinen dauerhaften Aufenthalt von Menschen benötigen (z.B. Lagerhallen). Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Einer Konkretisierung im Bebauungsplan bedarf es hier nicht. Insofern sind alle Baufenster im Bebauungsplan auch bebaubar und somit der städtebauliche Zusammenhang mit der Umgebung gewährleistet. Ein Abwägungsmangel liegt nicht vor.

14. Privat #2 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 14
Damit verliert die im westlichen Teil des MI 1 geplante Bebauung jeglichen Bezug zum „im Zusammenhang bebauten Ort“ – vom erklärten Ziel, die Ortslage zu arrondieren, kann also auch aus diesem Grund keine Rede mehr sein. Der B-Plan verstößt gegen die Vorgabe des § 1 BauGB, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch die Belange des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes sind nicht hinreichend berücksichtigt. Hierin ist ein Abwägungsmangel zu sehen. <u>Verkehrliche Erschließung:</u> Nachvollziehbar ist, dass für die geplanten 8 Wohneinheiten im MI 2 die Verkehrserzeugung sicher vernachlässigt werden kann. Allerdings werden die Nutzungen im MI 1 vollkommen außer Acht gelassen. Der geplante Gewerbeflächenanteil und die Möglichkeit der Büronutzung lassen zusätzlichen Verkehr in nennenswerter Größenordnung erwarten. Hierzu wäre zumindest eine Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens notwendig gewesen. Sofern noch keine konkreten Gewerbenutzer mit Anzahl der Mitarbeiter, Besucher etc. feststehen, ist eine Abschätzung der Verkehrserzeugung naturgemäß schwierig.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Wie in der Begründung dargelegt, sind die bestehenden Straßen gemäß RaST06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) in ihrer Funktion der Stufe „Wohnstraße“ zuzuordnen. Diese Kategorie ist für eine Verkehrsstärke bis zu <u>400 Kfz pro Stunde</u> ausgelegt. Diese Verkehrsstärke wird im Gebiet erkennbar (und auch zukünftig) bei weitem nicht erreicht werden, so dass keine wesentlichen Auswirkungen auf den fließenden Verkehr zu erwarten sind. Einer Verkehrsprognose bedarf es daher nicht.

14. Privat #2 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 15
Es wäre allerdings ungewöhnlich, wenn der Investor nicht bereits zumindest ein grobes Bebauungs- und Vermarktungskonzept erstellt hätte, auf dessen Grundlage plausible Annahmen für eine Verkehrsuntersuchung hätten getroffen werden können – zumal diese Frage auch erhebliche Bedeutung für den Stellplatznachweis haben wird. Zur Art des Gewerbes werden keinerlei Aussagen getroffen, sodass offenbleibt, ob es auch zu nennenswerten Lieferverkehren (ggf. mit größeren Fahrzeugen) kommen wird. Laut Begründung soll der vom Baugebiet ausgehende Verkehr ausschließlich über die Obergasse in Richtung Süden auf die Hauptstraße durch den Ortskern erfolgen. Diese Straßen seien ausreichend bemessen. Wir weisen darauf hin, dass sich die Obergasse in Richtung Süden im Bereich der Haunummern 62 und 64 auf nur etwa 4 m verengt und Begegnungsverkehr nicht erlaubt. Weiter heißt es, ein Ausbau der Obergasse und des Eichbornswegs seien nicht erforderlich. Soweit der Abschnitt der Obergasse im Bereich der Hausnummer 70 gemeint ist, kann dieser Aussage noch halbwegs gefolgt werden, wenngleich dieser Straßenabschnitt nicht die Merkmale einer Erschließungsstraße (wie z.B. Gehwege) aufweist und fraglich ist, ob der bauliche Zustand der Straße die heutigen Standards erfüllt.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Aussage bezieht sich nicht auf den kurzen Straßenstich Richtung Süden (Flurstück 841/2) sondern auf die Wegeführung über die östliche Obergasse Richtung Kneibenweg/Hauptstraße. Grundsätzlich können im Bebauungsplan keine verkehrslenkenden Maßnahmen festgesetzt werden. Für die Einhaltung der baulichen Standards der Straßen ist die Stadt Münzenberg zuständig.

14. Privat #2
Stellungnahme vom 15.12.2023 Seite 16

Der Eichbornsweg, der unmittelbar Erschließungsfunktion für den überwiegenden Teils des Plangebietes erhalten soll, erfüllt die Voraussetzungen an eine Erschließungsstraße bei weitem nicht. Es handelt sich lediglich um einen Feldweg, auf den ehemals etwas Schotter und eine dünne Asphaltschicht aufgebracht worden ist und hin und wieder die Schlaglöcher und die ausgefahrenen Bankette geflickt werden. Der Eichbornsweg hat baulich keinen ordnungsgemäßen und ausreichend bemessenen Straßenaufbau, weist keine ausreichende Fahrbahnbreite auf, hat keine ordnungsgemäße Straßenentwässerung, keine Gehwege und keine Straßenbeleuchtung. Auch ist die vorhanden Breite der Wegeparzelle des Eichbornswegs ist mit nur rund 6 m zu gering, um überhaupt eine ordnungsgemäße Erschließungsanlage schaffen zu können. Hierfür wäre eine mindestens rund 10 m breite Straßenparzelle (bei nur einseitigem Gehweg) notwendig, auch damit die Straße zur Entlastung der engen Straßen im alten Ortskern als Zubringerstraße zu den östlich gelegenen Wohngebieten ausgebaut werden kann. Dieses Problem wurde offensichtlich bei den Beratungen in den politischen Gremien erkannt und soll mit der Festsetzung eines 3 m breiten Streifens im B-Plan entlang des Eichbornswegs als „dauerhaft von Hochbauten Bebauung freizuhaltender Fläche“ ausgeräumt werden. Tatsächlich steht diese Festsetzung im Bebauungsplan einem Ausbau der Straße sogar entgegen, weil sowohl die planungsrechtlichen als auch die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen nicht geschaffen werden.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Aktuell ist ein Ausbau des Eichbornsweges nicht geplant und für das geplante Vorhaben auch nicht erforderlich. Die zukünftige Verkehrsentwicklung wird von der Stadt Münzenberg beobachtet werden, um ggf. auf Missstände reagieren zu können (z.B. Durchfahrtsverbot für Pkw, Einbahnstraßenregelung).

14. Privat #2 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 17
Allein schon die Möglichkeit, dort die notwendigen Stellplätze zur Erlangung der Baugenehmigung nachweisen zu können, wird den Ausbau der Straße für alle Zukunft verhindern. Zusätzlich werden im 3-m-Streifen Baumpflanzungen zur Eingrünung des Gebietes zum Außenbereich festgesetzt. Nicht zuletzt ist davon auszugehen (oder zumindest nicht auszuschließen), dass die Gewerbe- bzw. Wohneinheiten in eine Eigentümergemeinschaft überführt werden und als WEG-Anteile verkauft werden. Eigentumsrechtlich wird es kaum mehr möglich sein, dass die Stadt jemals mehr die Verfügbarkeit über die notwendigen Flächen erlangen wird. Unverständlich ist es, warum nicht, wie bei allen Baugebieten üblich, die notwendigen Flächen für Erschließungsstraßen an die Gemeinde abgetreten werden müssen. Üblich und selbstverständlich wäre es übrigens auch, dass ein Investor, der Interesse an einer Entwicklung eines Baugebiets hat, als Gegenleistung für die Schaffung von Baurecht durch die Stadt zumindest auch die notwendigen Erschließungsanlagen herstellt bzw. die Kosten dafür trägt. Auch hier droht der Stadt Schaden, weil sie unweigerlich früher oder später in die Erschließungspflicht gerät. Die Kostentragung erfolgt zulasten der Stadt, evtl. auch zulasten der weiteren Anlieger.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Baumpflanzungen sowie die mögliche Errichtung von Stellplätzen in diesem Bereich stehen einer zukünftigen Erweiterung des Eichbornsweges nicht grundsätzlich entgegen. Zur Schaffung des Baurechtes für eine neue Straße muss der Bebauungsplan dann ohnehin erneut geändert werden. Da jedoch nicht absehbar ist, ob und wann dieser Ausbau kommen wird, soll zumindest eine Zwischennutzung innerhalb des 3 m breiten Streifens möglich sein. Dies ist auch der Grund, warum zum jetzigen Zeitpunkt hier noch keine Festlegung im Rahmen dieses Bebauungsplans erfolgen kann.

14. Privat #2 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 18
Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen sind nicht hinreichend ermittelt worden. Die gesicherte Erschließung als grundlegende Zulässigkeitsvoraussetzung für das Vorhaben wird nicht geschaffen. # Der Bebauungsplan und die Eigentumsverhältnisse verhindert einen späteren Ausbau des Eichbornswegs. Der Stadt droht, in eine Erschließungspflicht zu gelangen. <u>Erschließung mit Wasser:</u> Die Aussagen zur Abwasserentsorgung werfen mehr Fragen auf als Antworten zu geben: Einmal soll zusätzlich zum Schmutzwasser auch ein Teil des Regenwassers in die bestehende Mischkanalisation eingeleitet werden, wobei erwähnt wird, dass der Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt aus dem Jahr 1999 einigen Kanalhaltungen keine ausreichende Leistungsfähigkeit attestiert. An anderer Stelle ist von einer Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück die Rede oder von einem Regenrückhalt auf dem Grundstück, falls eine Versickerung nicht geht. Dann heißt es wieder, dass Regenwasser soll in den am Plangebiet vorbeilaufenden Bachlauf eingeleitet sind, die hydraulischen Nachweise aber sehr aufwändig seinen und es auch eines Einleiteantrags bei der Unteren Wasserbehörde bedürfen würde.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung sichergestellt werden kann. Hierzu wurde in dem beiliegenden Entwässerungsgutachten die in Frage kommenden Möglichkeiten aufgezeigt. Welche davon (ggf. in Kombination) später zum Tragen kommen, kann erst im Rahmen der Entwässerungsplanung auf Bauantragsebene in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen. Grundsätzlich konnte der Nachweis der gesicherten Ver- und Entsorgung erbracht werden.

14. Privat #2 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 19
Es könnte sein, dass auch nur ein gedrosselter Abfluss in den Bach möglich sei. Dann heißt es, dass eigentlich auch das gesamte anfallende Wasser dem bestehenden Mischkanal zugeführt werden könnte, der vielleicht doch mehr Leistungsvermögen hat, als es der GEP aussagt und ohnehin vergrößert werden müsse. Die gesicherte Erschließung als grundlegende Zulässigkeitsvoraussetzung für das Vorhaben ist (noch) nicht nachgewiesen. Verbindliche Vorgaben trifft der B-Plan nicht. Der Investor wird immer die für ihn kostengünstigste Variante anstreben. Ob der Stadt Kosten entstehen werden, bleibt unklar. Abschließend möchten wir noch einmal betonen, dass wir nichts gegen eine Bebauung in unserer Nachbarschaft haben und auch nichts gegen neue Nachbarn, die uns vielleicht von ihrem Balkon in den Garten schauen. Uns treibt aber die Sorge um, • dass am nördlichen Dorfrand eine Bebauung entsteht, die aufgrund ihrer Massivität städtebaulich unmaßstäblich ist, • dass auch die Art der Nutzung in der geplanten Dichte unverträglich ist, • dass Konflikte nicht entschärft, sondern zusätzliche Konflikte geschaffen werden,	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14. Privat #2 Stellungnahme vom 15.12.2023	Seite 20
• dass künftige Entwicklungen verbaut werden, • dass der Stadt Folgekosten entstehen, • dass das Interesse des privaten Bauherrn/Investors über das Allgemeininteresse gestellt wird. Dies sind genau die Bedenken, die auch in den politischen Gremien dazu geführt hatten, das ursprüngliche Bebauungskonzept abzulehnen. Faktisch würde der vorliegende Bebauungsplanentwurf dem Eigentümer/Investor ermöglichen, sein ursprüngliches Konzept fast unverändert umzusetzen zu können. Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.	**<u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u>** Eine Umsetzung des ursprünglichen Konzeptes des Eigentümers (Errichtung von 3 Wohnhäusern mit je 10 Wohneinheiten) ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan faktisch ausgeschlossen.