

zur Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst i. Odw.
am 13. Juni 2022 in Höchst i. Odw., Bürgerhaus

Beginn: 20.00 Uhr

Ende: 21.38 Uhr

(Gesetzliche) Mitgliederzahl: 31

**Anwesende Gemeindevertreter/innen
(stimmberechtigt):**

Bär, Ursula
Guth, Matthias
Hallstein, Felix
Hartfiel, Julian **7 KAH-Stimmen**
Hofferberth, Georg
Klein, Hartmut
Röttger, Detlef

Amos, Karl-Heinz
Eisenhauer, André
Friedt, Michael
Kirsch, Niklas
Schaffnit, Siegfried **6 SPD-Stimmen**
Schellhaas, Prisca

Karg, Axel **4 CDU-Stimmen**
Maruhn, Lars
Maruhn, Tanja
Singer, Catherina

Karn, Michael
Ruzicka, Hildegard **3 GRÜNE-Stimmen**
Thierolf-Jöckel, Sigrid-Maline

**Anwesende Beigeordnete
(nicht stimmberechtigt):**

Bitsch, Horst, Bürgermeister
Bartel-Singer, Birgit
Beck, Wolfram
Bilienis, Jennifer
Fröhlich, Jens
Göbel, Reinhold
Krawitz, Doris
Sauer, Klaus

Anwesende Verwaltungsmitarbeiter:

Mohr, Jürgen, Oberamtsrat
(Schriftführer)
Steinkönig, Rabea,
Verwaltungsfachwirtin

Anwesende Fachplaner:

Dipl.-Ing. Architektur Rohleder, Ingo,
Büro Rittmannsperger

Nicht anwesende Gemeindevertreter/innen:

Fleksenhar, Michael
Gebhardt, Jürgen
Gutsche, Martin
Jirowetz, Joachim
Lang, Gerald
Prouschil, Frank
Ribeiro da Costa, Marco Paulo
Schmauß, Kevin
Dr. Scholz, Susanne
Schwinn, Hans
Thierolf, Axel

Nicht anwesende Beigeordnete:

Arslan, Mehmet
Richter, Andreas

Die Mitglieder der Gemeindevertretung waren durch Einladung vom 03. Juni 2022 auf Montag, den 13. Juni 2022, unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zeit, Ort und Stunde der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekanntgegeben.

Der Vorsitzende stellt bei Eröffnung der Sitzung die ordnungsgemäße Ladung fest.
Gegen die ordnungsgemäße Einberufung werden keine Einwendungen erhoben.
Die Gemeindevertretung ist nach der Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

T A G E S O R D N U N G

für die Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst i. Odw.

am Montag, dem 13. Juni 2022, 20.00 Uhr, im Großen Saal des Bürgerhauses

TOP	Gem.Vertr. Drucks.Nr.	
1		Genehmigung des Protokolls zur Sitzung am 2. Mai 2022
2		Mitteilungen des Vorsitzenden
3		Mitteilungen des Gemeindevorstandes
4		Einbringung des Entwurfs der 1. Nachtragshaushaltssatzung und des 1. Nachtragshaushaltsplanes der Gemeinde Höchst i. Odw. für das Haushaltsjahr 2022 <ul style="list-style-type: none"> • Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 28. April 2022
5	82	Bildung und Besetzung einer Integrationskommission <ul style="list-style-type: none"> - 1. Wahlgang: Wahl des Mitgliedes aus der Gemeindevertretung - 2. Wahlgang: Wahl der sachkundigen Mitglieder
6	73(344)	Gründung Odenwald Gigabit Gesellschaft (OGIG) / IKZ <ul style="list-style-type: none"> • Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 19. Mai 2022
7	75(352)	Über- und außerplanmäßige Haushaltsausgaben für das Haushaltsjahr 2017 <ul style="list-style-type: none"> • Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 25. Mai 2022
8		Stellplatzsatzung der Gemeinde Höchst i. Odw.
8.1	64(255)	Stellplatzsatzung der Gemeinde Höchst i. Odw. <ul style="list-style-type: none"> • Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 03. März 2022
8.2	78	Änderungsantrag der SPD-Fraktion <ul style="list-style-type: none"> • Beratung und Beschlussfassung über den Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 24. Mai 2022
8.3	zu 64	Änderungsantrag der CDU-Fraktion <ul style="list-style-type: none"> • Beratung und Beschlussfassung über den Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 31. Mai 2022
9		Bauleitplanung in der Gemeinde Höchst i. Odw. - Bebauungsplan "Berbig – 6. Änderung" im Ortsteil Höchst i. Odw.
9.1	72(330)	Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB <ul style="list-style-type: none"> • Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 06. Mai 2022
9.2	74(331)	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB <ul style="list-style-type: none"> • Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 24. Mai 2022

TOP	Gem.Vertr.	Drucks.Nr.
10	Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw. -Bebauungsplan „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ in Höchst i. Odw.	
10.1	80(349)Aufstellungsbeschluss	<ul style="list-style-type: none">• Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 24. Mai 2022
10.2	81(350)Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre	<ul style="list-style-type: none">• Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 24. Mai 2022
11	79(347)Dorfentwicklung	Umgestaltung des Montmelianer Platzes -Vorstellung der Ergebnisse der Leistungsphase 3 und 4 -Beschlussfassung zum Fortgang des Projektes <ul style="list-style-type: none">• Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 24. Mai 2022
12	76	Antrag auf Erstellung eines faunistischen Gutachtens im Bereich der Hochfläche Beinefeld auf der Gemarkung der Gemeinde Höchst i. Odw/Mümling-Grumbach in Bezug auf die geplante Erstellung von Windkraftträdern <ul style="list-style-type: none">• Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der CDU-Fraktion vom 26. Mai 2022
13	77	Antrag auf Erstellung einer Bodensatzung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich der Gemeinde Höchst i. Odw. <ul style="list-style-type: none">• Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der CDU-Fraktion vom 26. Mai 2022
14	Mitteilungen und Anfragen	

TOP **Gem.Vertr.**
Drucks.Nr.

Vorsitzender Hartmut Klein eröffnet um 20.00 Uhr die Sitzung der Gemeindevertretung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Änderung der Tagesordnung:

Fraktionsvorsitzende Catherina Singer (CDU) stellt die Drucks. Nr. 77 zu TOP 13 bis zur nächsten Sitzung zurück.

Fraktionsvorsitzende Catherina Singer (CDU) beantragt die Aufnahme der Drucks. Nr. 83 auf die Tagesordnung.

Beschluss:

- einstimmig beschlossen.

Vorsitzender Hartmut Klein beantragt aufgrund der Anwesenheit des Fachplaners, die Drucks. Nr. 79 zu TOP 11 vorzuziehen.

Beschluss:

- einstimmig beschlossen.

Vorsitzender Hartmut Klein stellt die Tagesordnung mit den Änderungen fest, dass die Drucks. Nr. 77 zu TOP 13 zurückgestellt ist, dass die Drucks. Nr. 83 als vorletzter Punkt (TOP 14) auf die Tagesordnung genommen wird und dass die Drucks. Nr. 79 zu TOP 11 vor TOP 4 behandelt wird.

- 1 **Genehmigung des Protokolls zur Sitzung am 02. Mai 2022**
- ohne Änderungen bei 2 Enthaltungen einstimmig beschlossen.

- 2 **Mitteilungen des Vorsitzenden**
Vorsitzender Hartmut Klein teilt mit, dass keine Mitteilungen vorliegen.

- 3 **Mitteilungen des Gemeindevorstandes**
Bürgermeister Horst Bitsch gibt folgende Mitteilungen:

Sachstand LEA (Landes Energie Agentur)

Hat bereits eine Kontaktaufnahme mit der LEA stattgefunden und wann ist diese erfolgt?

Am 30.05.2022 fand eine Besprechung mit Bürgermeister Horst Bitsch, Bauamtsleiter Volker Enders und Frau König, Frau Knöll und Herrn Lüning von der LEA statt. Bei diesem Termin haben die drei Vertreter der LEA ihre Organisation und ihre Dienstleistungen vorgestellt.

Welche Bitte wurde seitens der Gemeinde Höchst an die LEA herangetragen?

Im Gespräch wurde von der LEA die Moderationshilfe bei der Diskussion zur Windkraft und Solaranlagen auf Grünflächen angeboten. Vertieft wurde das Gespräch zum Thema Windkraftanlage „Auf der Beine“.

Gab es seitens der LEA eine Rückmeldung?

Die LEA hat in dem Gespräch angeboten, bei einer Bürgerversammlung die Moderation zu übernehmen.

Der Gemeinde Höchst i. Odw. entstehen hierfür laut LEA keine Kosten.

Stehen bereits mögliche Termine fest und (falls nein) bis wann strebt die Gemeinde an, entsprechende Termine gemeinsam mit der LEA festzulegen?

Wo liegen ggf. die Schwierigkeiten hinsichtlich einer Terminfindung?

Für eine Bürgerinformationsveranstaltung wurden zunächst die Termine Di. 27.09.2022 und alternativ Mi. 05.10.2022 vereinbart.

Zum Themenkatalog der Veranstaltung soll die Windkraftanlage „Auf der Beine“, mit Fragestellungen wie Beeinträchtigung der Umwelt durch die Windkraftanlagen, Anfahrt zur Baustelle, Bürgschaften für den Rückbau etc., gehören.

TOP Gem.Vertr.
Drucks.Nr.

11 79(347) Dorfentwicklung

Umgestaltung des Montmelianer Platzes

-Vorstellung der Ergebnisse der Leistungsphase 3 und 4

-Beschlussfassung zum Fortgang des Projektes

- Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 24. Mai 2022

Dipl.-Ing. Ingo Rohleder vom Büro Rittmannsperger stellt die Planungen vor und beantwortet sich daraus ergebende Anfragen hinsichtlich Planung und Finanzierung.

Beschluss:

Der Entwurfsplan sowie die Kostenberechnung zur Umgestaltung des Montmelianer Platzes wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage der vorgelegten Planung wird ein Förderantrag beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises für die Leistungsphase 5-8 und die Umsetzung gestellt.

Die Haushaltsmittel werden entsprechend der Kostenberechnung in den kommenden Jahren etatisiert.

- mit 16 Ja- und 3 Nein-Stimmen bei 1 Enthaltung mehrheitlich beschlossen.

4

69

Einbringung des Entwurfs der 1. Nachtragshaushaltssatzung und des 1.

Nachtragshaushaltsplanes der Gemeinde Höchst i. Odw. für das Haushaltsjahr 2022

- Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 28. April 2022

Bürgermeister Horst Bitsch bringt den Entwurf der 1. Nachtragshaushaltssatzung und des 1. Nachtragshaushaltsplanes der Gemeinde Höchst i. Odw. für das Jahr 2022 ein. Die Haushaltsrede ist als Anlage beigefügt.

Beschluss:

Nach § 97 HGO wird der vom Gemeindevorstand festgestellte und eingebrachte Entwurf der 1. Nachtragshaushaltssatzung und des 1. Nachtragshaushaltsplanes für das Haushaltsjahr 2022 zur Beratung an die Ausschüsse überwiesen.

- einstimmig beschlossen.

Hinweis:

Der Entwurf ist auf der Homepage der Gemeinde eingestellt. Papierexemplare können bei der Verwaltung angefordert werden.

5

82

Bildung und Besetzung einer Integrationskommission

- 1. Wahlgang: Wahl des Mitgliedes aus der Gemeindevertretung

- 2. Wahlgang: Wahl der sachkundigen Mitglieder

- 1. Wahlgang: Wahl des Mitgliedes aus der Gemeindevertretung

Frau Dr. Susanne Scholz wird als Mitglied der Gemeindevertretung einstimmig offen durch Handaufhebung in die Integrationskommission gewählt

- 2. Wahlgang: Wahl der sachkundigen Mitglieder

Herr Murat Bairam, Herr Izet Arif und Herr Senol Cayir werden als Sachkundige einstimmig offen durch Handaufhebung in die Integrationskommission gewählt.

TOP **Gem.Vertr.**
Drucks.Nr.

6 **73(344)Gründung Odenwald Gigabit Gesellschaft (OGIG) / IKZ**

- Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 19. Mai 2022

Beschluss:

1. Die Gemeinde Höchst i. Odw. beteiligt sich – vorbehaltlich der Zustimmung des Kreistages - an der Odenwald-Gigabit-Gesellschaft mbH (OGIG mbH) als Gründungsmitglied. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den vorliegenden Gesellschaftsvertrag mit der Brenergo GmbH und den anderen elf Kommunen im Kreisgebiet abzuschließen und gemeinsam mit diesen die Gesellschaft zu gründen. Die erforderlichen Finanzmittel sind in den jeweiligen Haushaltsjahren entsprechend zu veranschlagen. Dabei ist § 102 HGO zu beachten.
2. Auf Basis der Ziffer 1 begründet die Gemeinde Höchst i. Odw. mit den Kommunen Bad König, Brensbach, Breuberg, Brombachtal, Erbach, Fränkisch-Crumbach, Lützelbach, Michelstadt, Mossautal, Oberzent und Reichelsheim eine projektbezogene Interkommunale Zusammenarbeit (IKZ) im Sinne der „Rahmenvereinbarung zur Förderung der Interkommunalen Zusammenarbeit“. Der Förderantrag wird stellvertretend für alle am Projekt beteiligten Kommunen von der Gemeinde Fränkisch-Crumbach gestellt.
3. Die Mitwirkung der Gemeinde Höchst i. Odw. gemäß der beiden vorgenannten Punkte erfolgt vorbehaltlich der Verabschiedung und Genehmigung des 1. Nachtragshaushalts 2022.

- einstimmig beschlossen.

7 **75(352)Über- und außerplanmäßige Haushaltsausgaben für das Haushaltsjahr 2017**

- Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 25. Mai 2022

Beschluss:

Den über- und außerplanmäßigen Haushaltsausgaben für das Haushaltsjahr 2017 wird zugestimmt.

- einstimmig beschlossen.

8 **Stellplatzsatzung der Gemeinde Höchst i. Odw.**

8.1 **64(255)Stellplatzsatzung der Gemeinde Höchst i. Odw.**

- Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 03. März 2022

8.2 **78 Änderungsantrag der SPD-Fraktion**

- Beratung und Beschlussfassung über den Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 24. Mai 2022

8.3 **zu 64 Änderungsantrag der CDU-Fraktion**

- Beratung und Beschlussfassung über den Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 31. Mai 2022

Auf Vorschlag des Vorsitzenden werden die vorgenannten Drucksachen sowie der Änderungsantrag der GRÜNEN-Fraktion vom 08. Juni 2022 gemeinsam in Form der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Umwelt, Bauen und Verkehr vom 08. Juni 2022 behandelt und beschlossen. Hierüber besteht Einvernehmen.

TOP Gem.Vertr.
Drucks.Nr.

Beschluss:

Die Beschlüsse aus den vorliegenden Änderungsanträgen (siehe Anlage) sind in die Stellplatzsatzung (siehe Anlage) einzuarbeiten.

Dem beigefügten Entwurf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Höchst i. Odw. einschließlich der Anlage und den eingearbeiteten Beschlüssen der zuvor beschriebenen Änderungen wird zugestimmt.

- mit 19 Ja- und 1 Nein-Stimme mehrheitlich beschlossen.

9 **Bauleitplanung in der Gemeinde Höchst i. Odw. - Bebauungsplan
"Berbig – 6. Änderung" im Ortsteil Höchst i. Odw.**

9.1 **72(330) Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen
der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

- Beratung und Beschlussfassung über
die Gemeindevorstandsvorlage vom 06. Mai 2022

Beschluss:

Den Abwägungsvorschlägen/Beschlussvorschlägen des Planungsbüros „Planer FM“ aus Aschaffenburg zu dem Bebauungsplan „Berbig 6. Änderung“ wird wie in der beigefügten Anlage aufgeführt, zugestimmt.

- mit 18 Ja-Stimmen bei 2 Enthaltungen einstimmig beschlossen.

9.2 **74(331) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

- Beratung und Beschlussfassung über
die Gemeindevorstandsvorlage vom 24. Mai 2022

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß §10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) den Bebauungsplan „Berbig — 6. Änderung“ nebst Begründung im Ortsteil Höchst als Satzung.

Zugrunde gelegt werden, der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 10. Januar 2022 bis 11. Februar 2022 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Aussagen der Beschlüsse zu den Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden Bestandteil des Bebauungsplanes sowie der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Berbig — 6. Änderung“ umfasst in der Gemarkung Höchst, Flur 6, das Flurstück 27/3. Aus der beigefügten Anlage wird der der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ersichtlich.

- mit 18 Ja- und 1 Nein-Stimme bei 1 Enthaltung mehrheitlich beschlossen.

10 **Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw. -Bebauungsplan
„Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ in Höchst i. Odw.**

10.1 **80(349) Aufstellungsbeschluss**

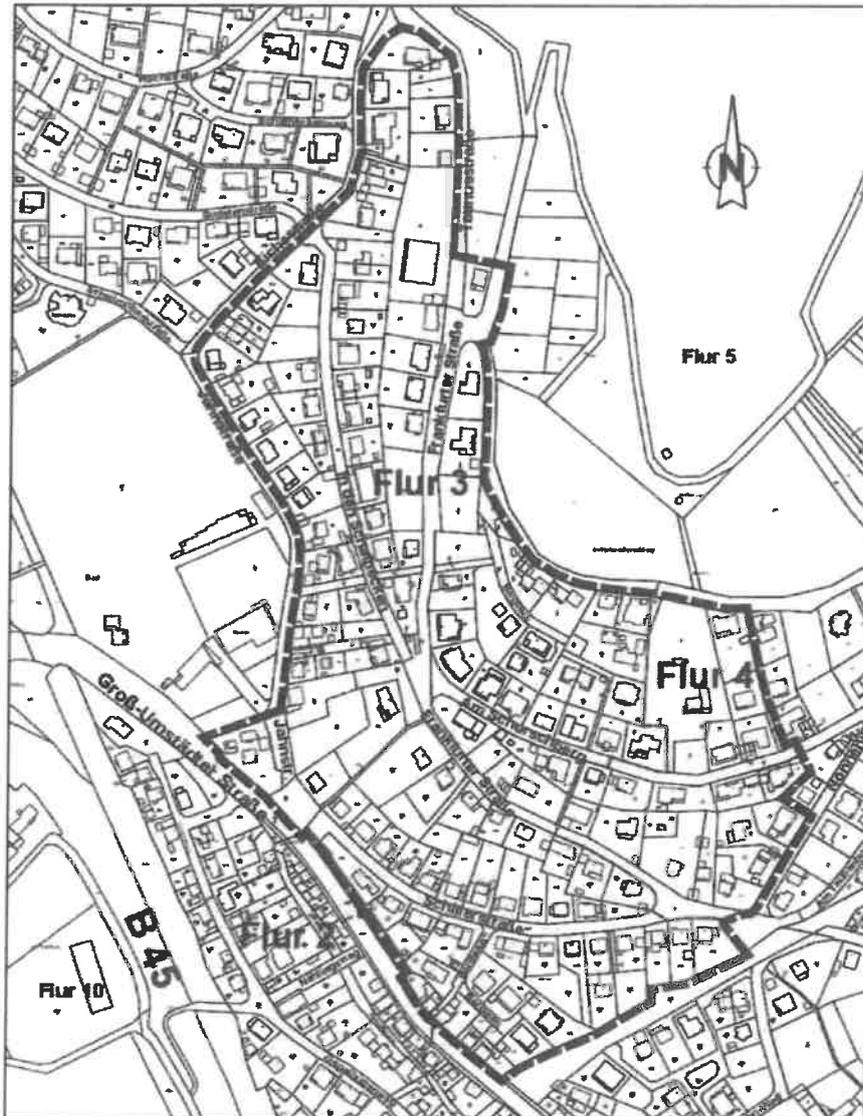
- Beratung und Beschlussfassung über
die Gemeindevorstandsvorlage vom 24. Mai 2022

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß §2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ in Höchst i. Odw. für das Gebiet zwischen Eichestraße, Jahnstraße, Groß-Umstädter-Straße, ehemaliger Bahnlinie, Nonnenweg und den Waldrand am Schorschberg.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung: „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“

Der Geltungsbereich umfasst die in nachfolgender Karte abgegrenzten Flurstücke in der Gemarkung Höchst, Flur 3 und 4.



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung

Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Gemeindevorstand ermächtigt, der Gemeindevertretung den geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

- einstimmig beschlossen.

10.2 81(350)Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre

- Beratung und Beschlussfassung über die Gemeindevorstandsvorlage vom 24. Mai 2022

Beschluss:

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ wird gemäß §14 BauGB die nachfolgende Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen.

Satzung

über den Erlass einer Veränderungssperre

§1

Inhalt der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre beinhaltet, dass

1. Vorhaben im Sinne des §29 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

§2

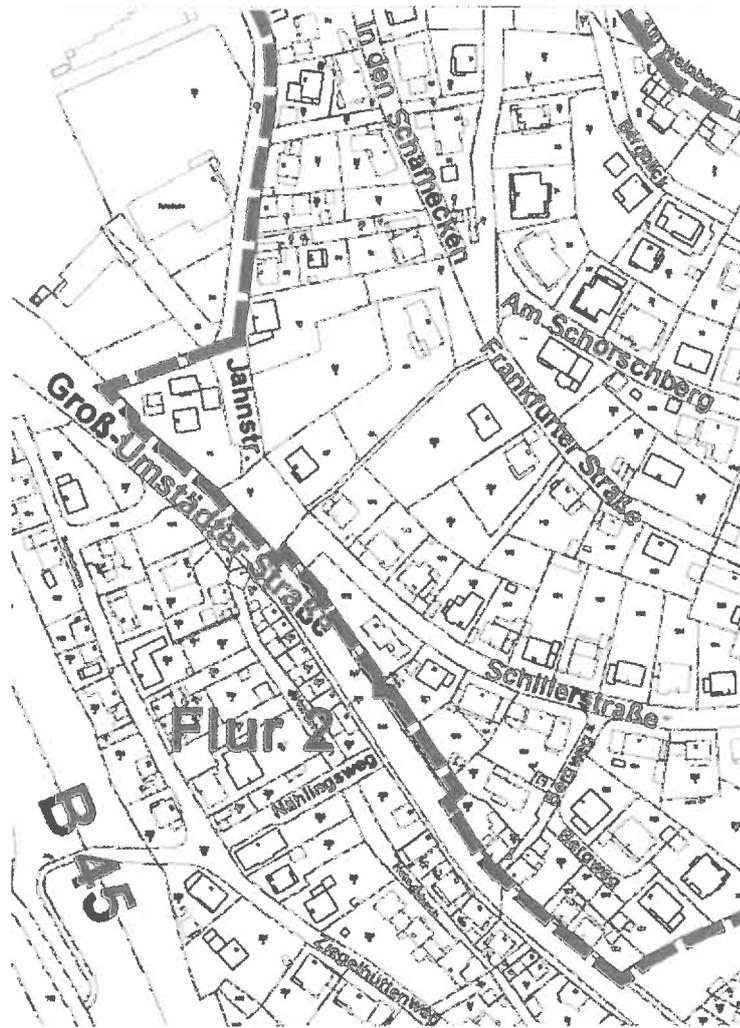
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst“ für die die Notwendigkeit für eine städtebauliche Sicherung und Steuerung besteht.

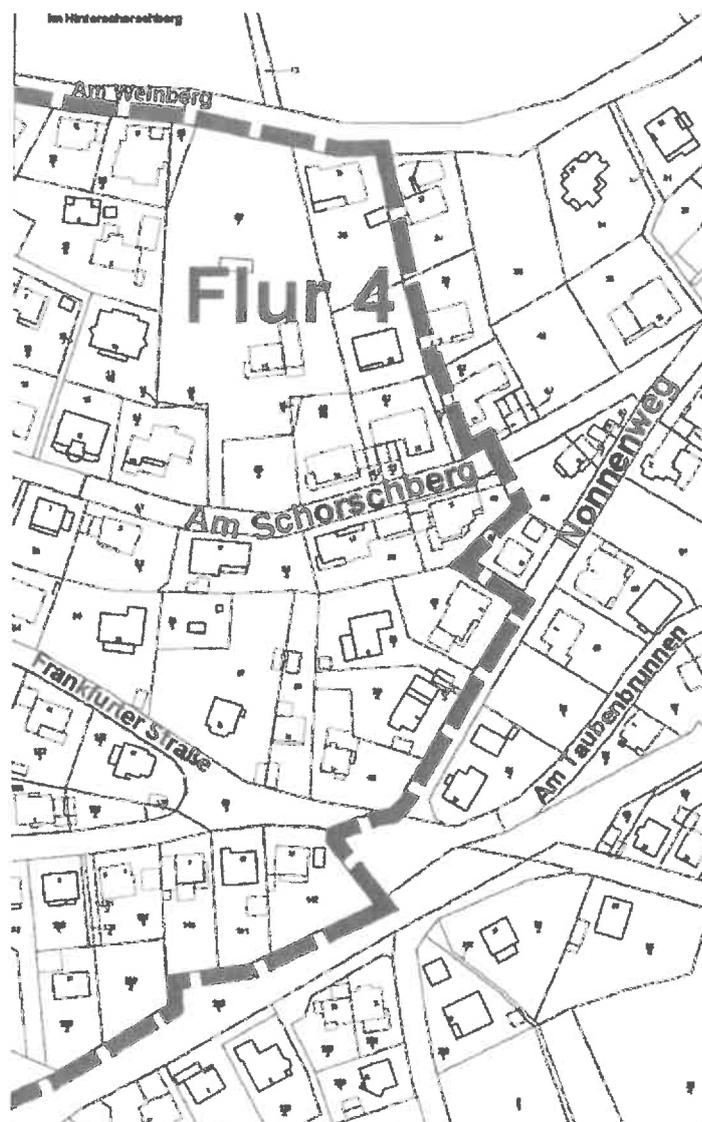
Die einbezogenen Flurstücke sind aus den nachfolgenden Abbildungen (Teil Nord, Teil Mitte, Teil Süd) ersichtlich.



Teil Nord



Teil Mitte



Teil Süd

§3

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, wenn Sie nicht gemäß §17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das in §2 genannte Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Begründung zur Veränderungssperre

Der Gemeindevorstand hat in seiner Sitzung am 24. Mai 2022 und die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 13. Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ in Höchst i. Odw. beschlossen. Demnach sollen hier u. a. Festsetzungen zur Regelung der Nachverdichtung und zur Sicherung der aufgelockerten Wohnbebauung getroffen werden.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich der v. g. Bebauungsplanes.

TOP Gem.Vertr.
Drucks.Nr.

Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanes „Schafhecke Höchst, 3. Änderung“ in Höchst i. Odw. ist die Aufstellung einer Veränderungssperre nach §§ 14 ff. BauGB notwendig.

- mit 19 Ja- und 1 Nein-Stimme mehrheitlich beschlossen.

12 76 **Antrag auf Erstellung eines faunistischen Gutachtens im Bereich der Hochfläche Beinefeld auf der Gemarkung der Gemeinde Höchst i. Odw./Mümling-Grumbach in Bezug auf die geplante Erstellung von Windkraftträdern**

- Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der CDU-Fraktion vom 26. Mai 2022

Beschluss:

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, schnellstmöglich einen Gutachter mit der Kartierung für ein faunistisches Gutachten im Bereich des Vorranggebiets der Hochfläche Beinefeld auf der Gemarkung der Gemeinde Höchst im Odenwald/Mümling Grumbach zu beauftragen und hierfür die entsprechenden Gelder im laufenden Haushaltsjahr zur Verfügung zu stellen.

Im Zweifel sollen die Gelder im Wege eines Nachtragshaushalts eingestellt werden. Nach Fertigstellung und Erhalt des Gutachtens soll die Gemeindevertretung über das weitere Vorgehen beraten.

- mit 4 Ja- und 16 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

13 77 **Antrag auf Erstellung einer Bodensatzung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich der Gemeinde Höchst i. Odw.**

- Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der CDU-Fraktion vom 26. Mai 2022

- zurückgestellt.

14 83 **Dringlichkeitsantrag: Kostenfreie Dauerkarten für das Höchster Freibad für ukrainische Geflüchtete**

- Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der CDU-Fraktion vom 08. Juni 2022

Fraktionsvorsitzender Detlef Röttger (KAH), Fraktionsvorsitzender Karl-Heinz Amos (SPD) und Fraktionsvorsitzende Sigrid-Maline Thierolf-Jöckel (GRÜNE) erläutern ihre Einstellung zum vorliegenden Antrag und begrüßen eine fraktionsübergreifende Initiative zur Förderung aller Personen, nicht nur für ukrainische Geflüchtete, die aus finanziellen, sozialen, kulturellen oder sonstigen Gründen entsprechende Hilfestellungen benötigen. Die fraktionsübergreifende Initiative könnte auch ohne Vorliegen einer Drucksache im nächsten Ausschuss für soziale Angelegenheiten, Kultur, Sport und Tourismus erörtert werden.

Fraktionsvorsitzende Catherina Singer (CDU) begrüßt diese Absicht, hält ihren Antrag jedoch aufrecht und stellt ihn zur Abstimmung.

Beschluss:

Auf Antrag ist einer im Gemeindegebiet der Gemeinde Höchst i. Odw. untergebrachten, aus der Ukraine geflüchteten Person eine kostenlose Dauerkarte für die Badesaison 2022 des Höchster Freibades zu gewähren.

- mit 4 Ja- und 14 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen mehrheitlich abgelehnt.

15 **Mitteilungen und Anfragen**

Mitteilungen und Anfragen liegen nicht vor.

TOP **Gem.Vertr.**
Drucks.Nr.

Anlagen:

-Vorstellung zu Drucks. Nr. 79, zu TOP 11

-Haushaltsrede zu Drucks. Nr. 69, zu TOP 4

-Seiten 2-7 des Protokolls zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Bauen und Verkehr vom 08. Juni 2022 einschließlich Stellplatzsatzung zu Drucks. Nr. 64, zu TOP 8

-zu Drucks. Nr. 72, zu TOP 9.1

-zu Drucks. Nr. 74, zu TOP 9.2

Sitzungsende: 21.38 Uhr

gez. Klein

Klein, Vorsitzender



Mohr, Schriftführer

MARKTPLATZUMGESTALTUNG MONTMELIANER PLATZ

HÖCHST IM ODENWALD

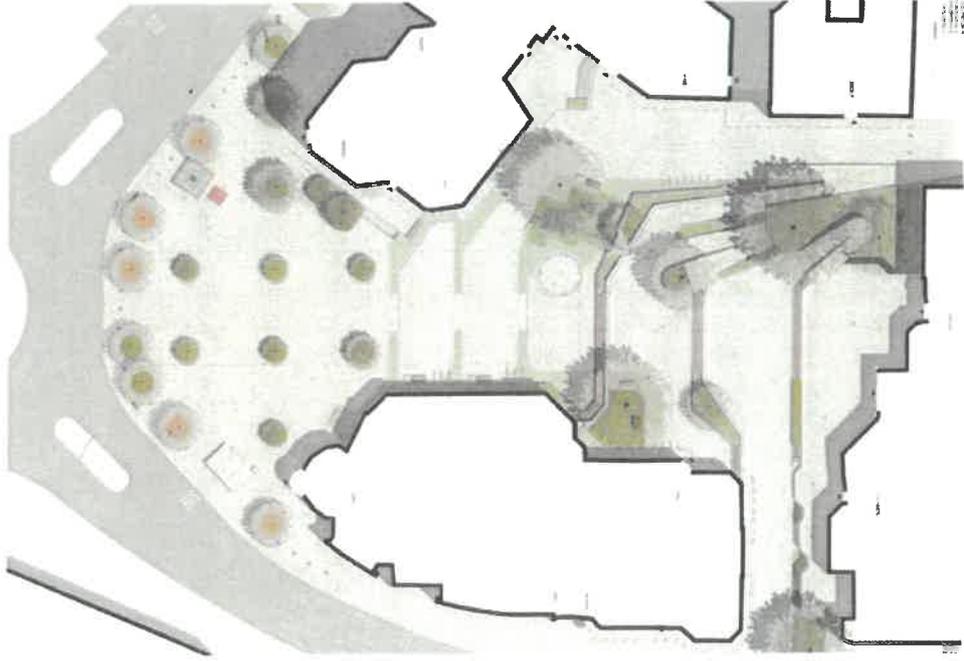


RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STÄDTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

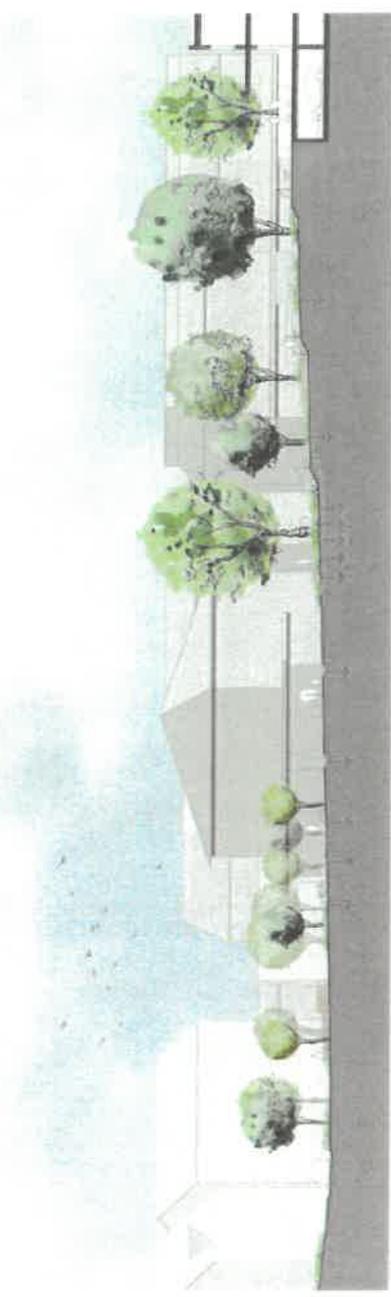
*ANLAGE 2U
TOP 11*



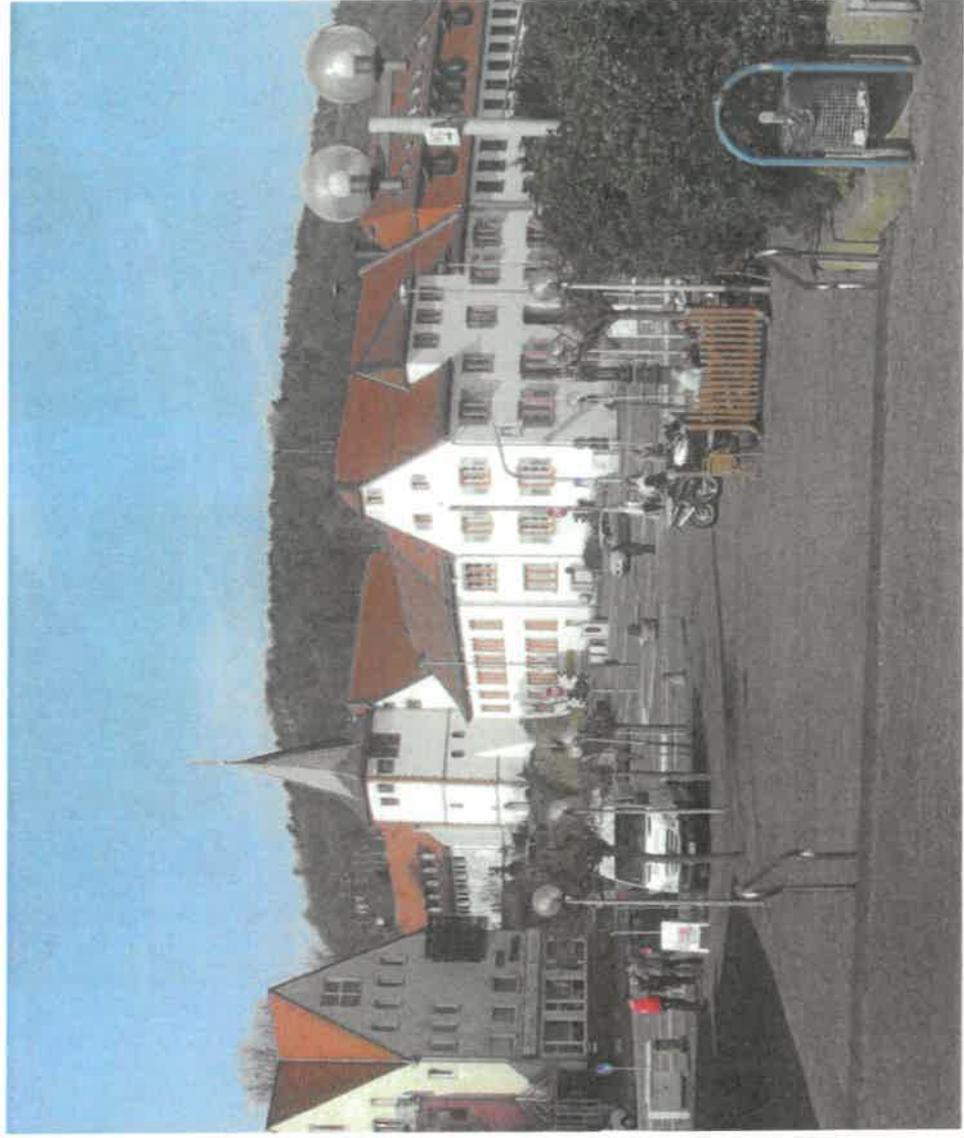
INHALT

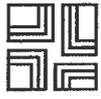


- Orientierung / Blickachse
- Denkmäler und Historische Spuren (Synagoge)
- Rampen- und Treppenanlage, Wegebeziehungen
- Festzelt und Wochenmarkt
- Sitzgelegenheiten, Aufenthaltsbereiche, Spiel
- Brunnen und Regenwasser
- Regenwasser: Mulden-Rigole Versickerungsfläche
- Bäume und Begrünung
- Oberfläche und Materialien
- Beleuchtung
- Nutzungsansprüche durch Anlieger
- Planungsbereich und Kosten
- Die nächsten Schritte



ORIENTIERUNG / BLICKACHSE





DENKMÄLER UND HISTORISCHE SPUREN (SYNAGOGE)



Gedenkstein



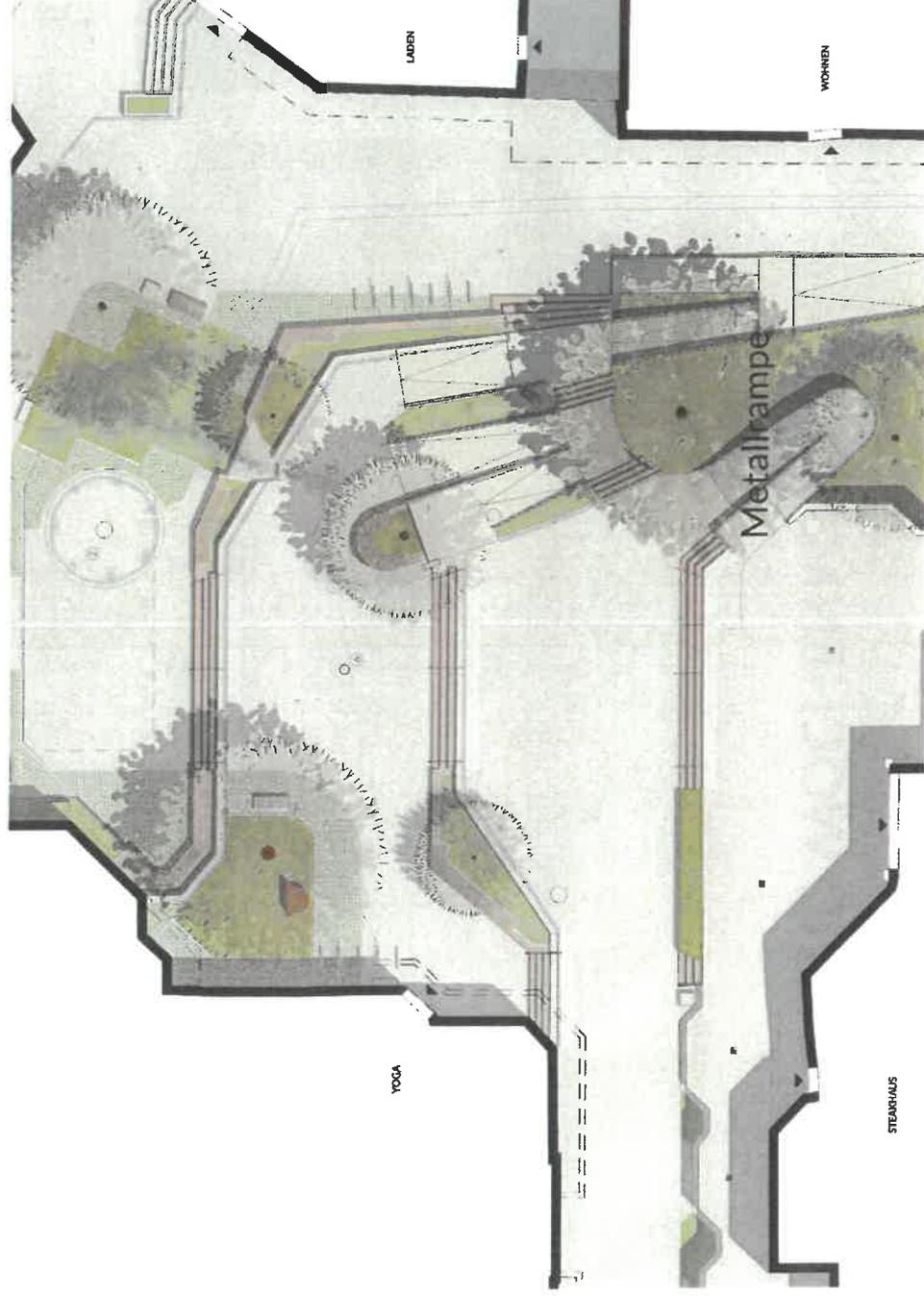
① ehemalige Synagoge



② Montmelian Säule



RAMPEN- UND TREPPENANLAGE, WEGEBEZIEHUNGEN



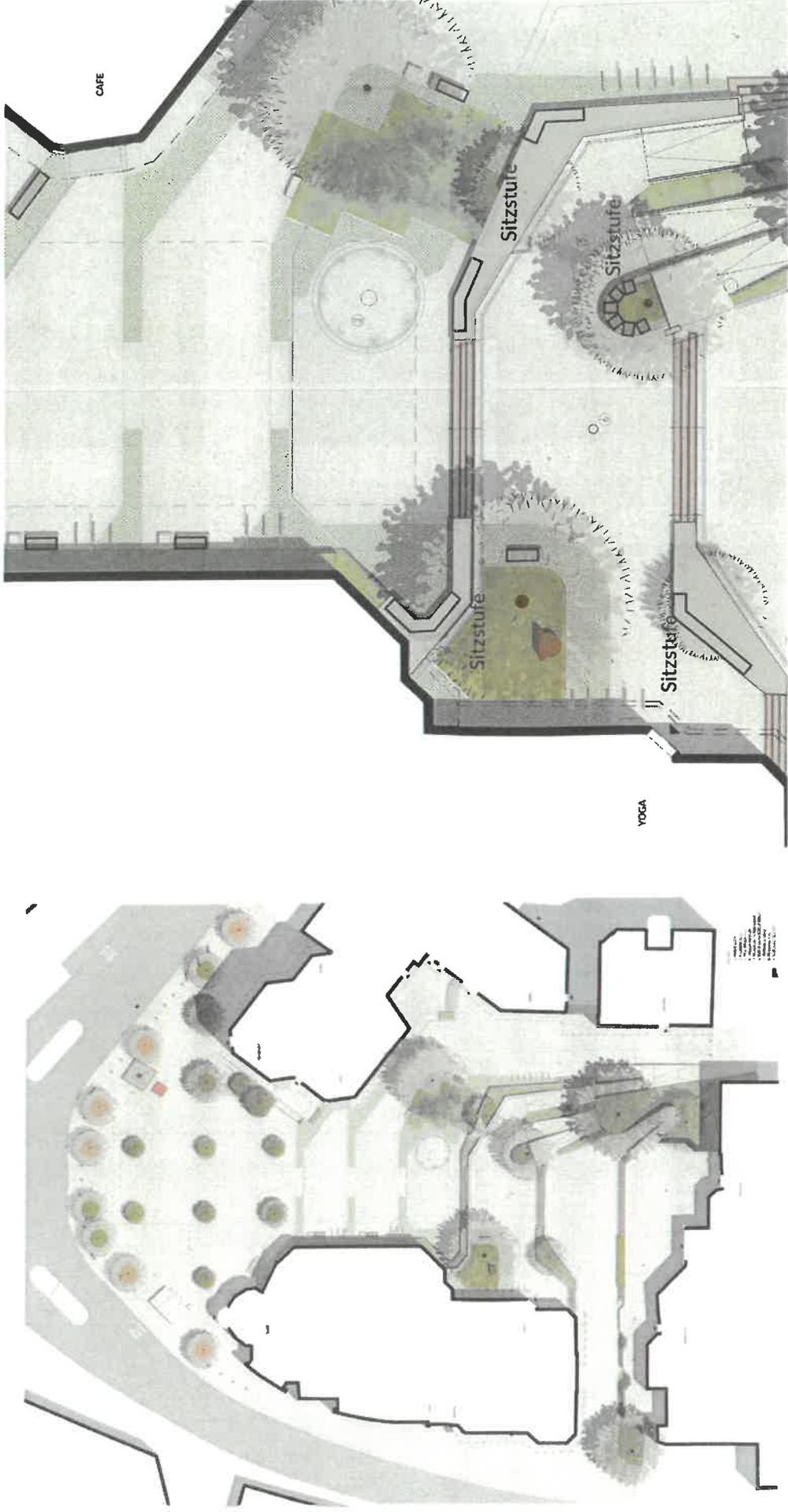


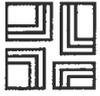
FESTZELT UND WOCHENMARKT





SITZGELEGENHEITEN, AUFENTHALTSBEREICHE, SPIEL





BRUNNEN UND REGENWASSER



① Marktbrunnen



② Fontänenbrunnen



③ Montmelianbrunnen



① Marktbrunnen



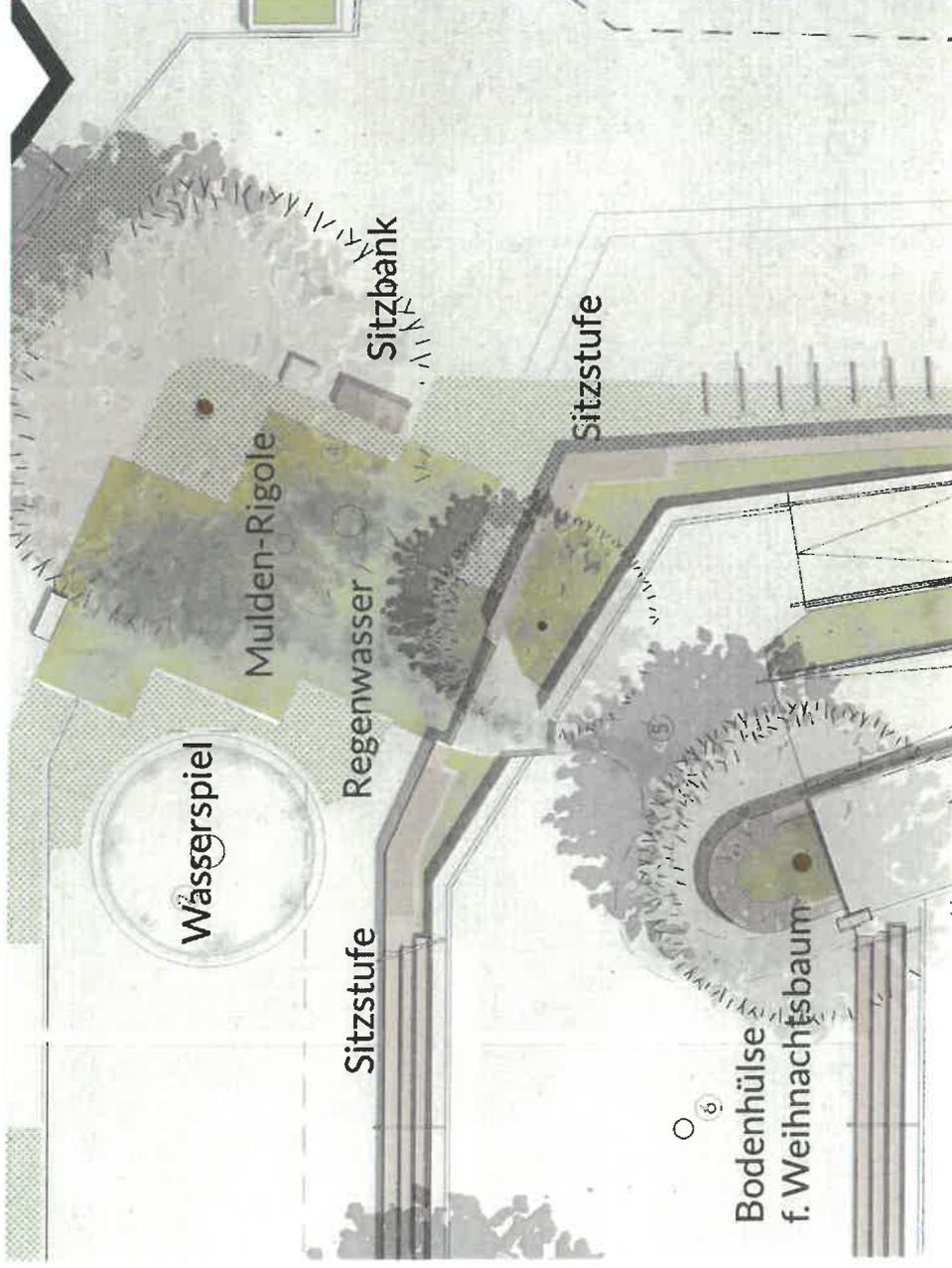
④ Versickerungsmulde



⑤ Muldenrinne f. Regenwasser

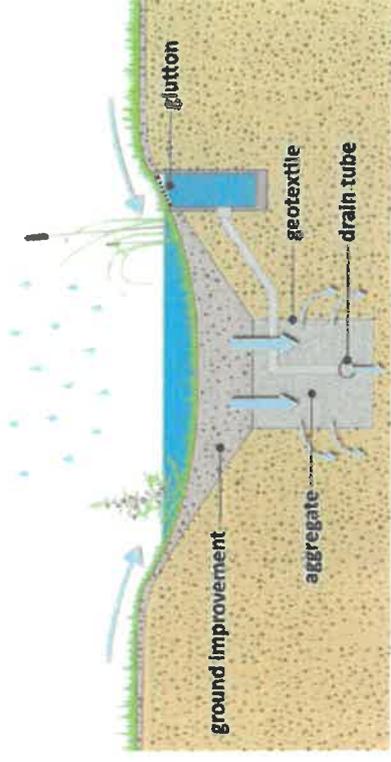
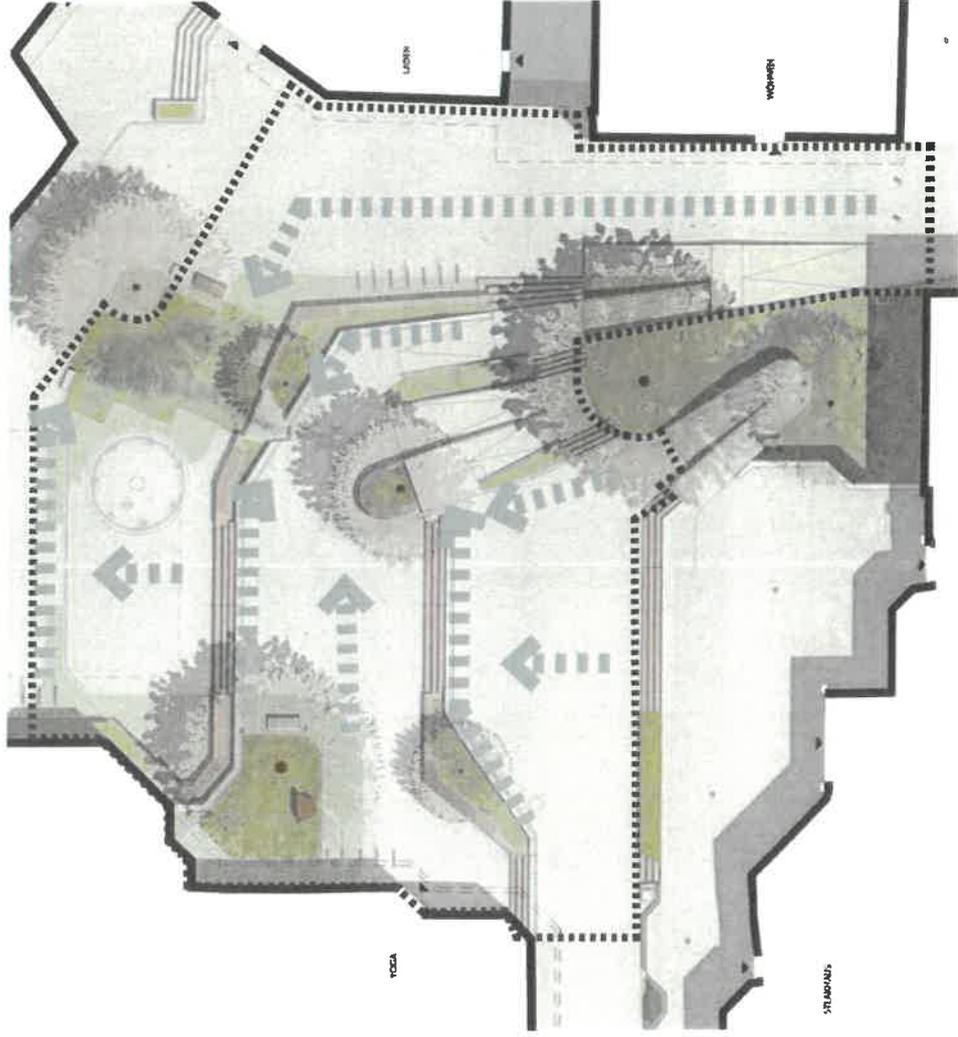


REGENWASSER: MULDEN-RIGOLE VERSICKERUNGSFLÄCHE





REGENWASSER: MULDEN-RIGOLE VERSICKERUNGSFLÄCHE



Quelle: Green-blue grids for resilient cities

Begrünte Fläche im Bestand: 256 qm

Durchlässige Fläche im Entwurf: 501 qm, davon:

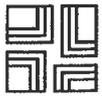
Begrünte Fläche: 344 qm

Mulde-Rigole: 47 qm (**sehr stark durchlässig**)

Mit Rasengittersteine befestigte Fläche: 157 qm

**95% Zuwachs
Versickerungsfähige
Fläche**

**34% Zuwachs
Begrünte
Fläche**



REGENWASSER: MULDEN-RIGOLE VERSICKERUNGSFLÄCHE



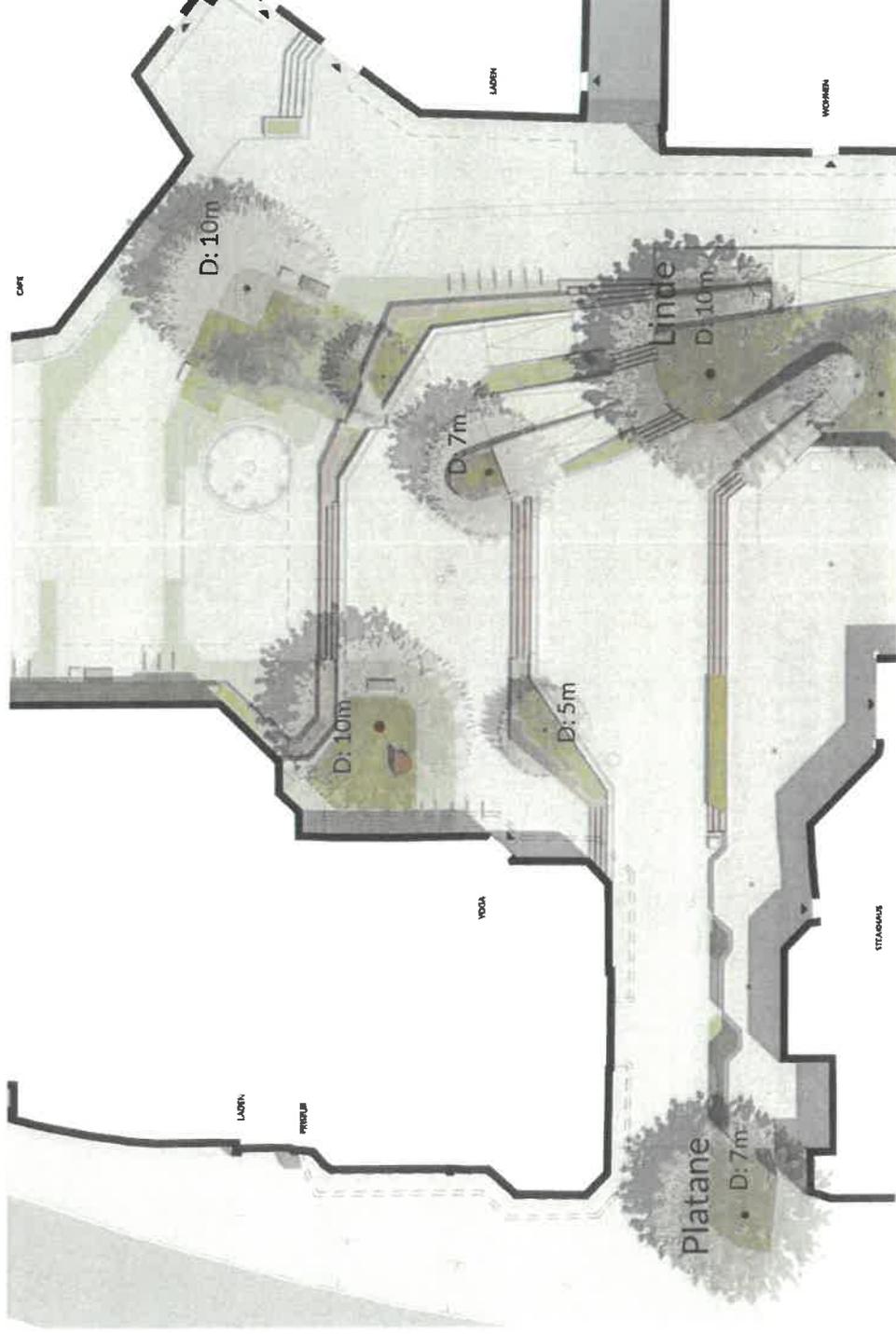


BÄUME UND BEGRÜNUNG

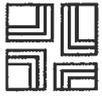
- großkronige Bäume versus Festzelt
- klein- (bis 10 m), mittel- (10 - 20 m) oder großkronig (ab 20m)
- Bepflanzungshöhe und soziale Kontrolle (z.B. bis 0,5 m und ab 1,8m)



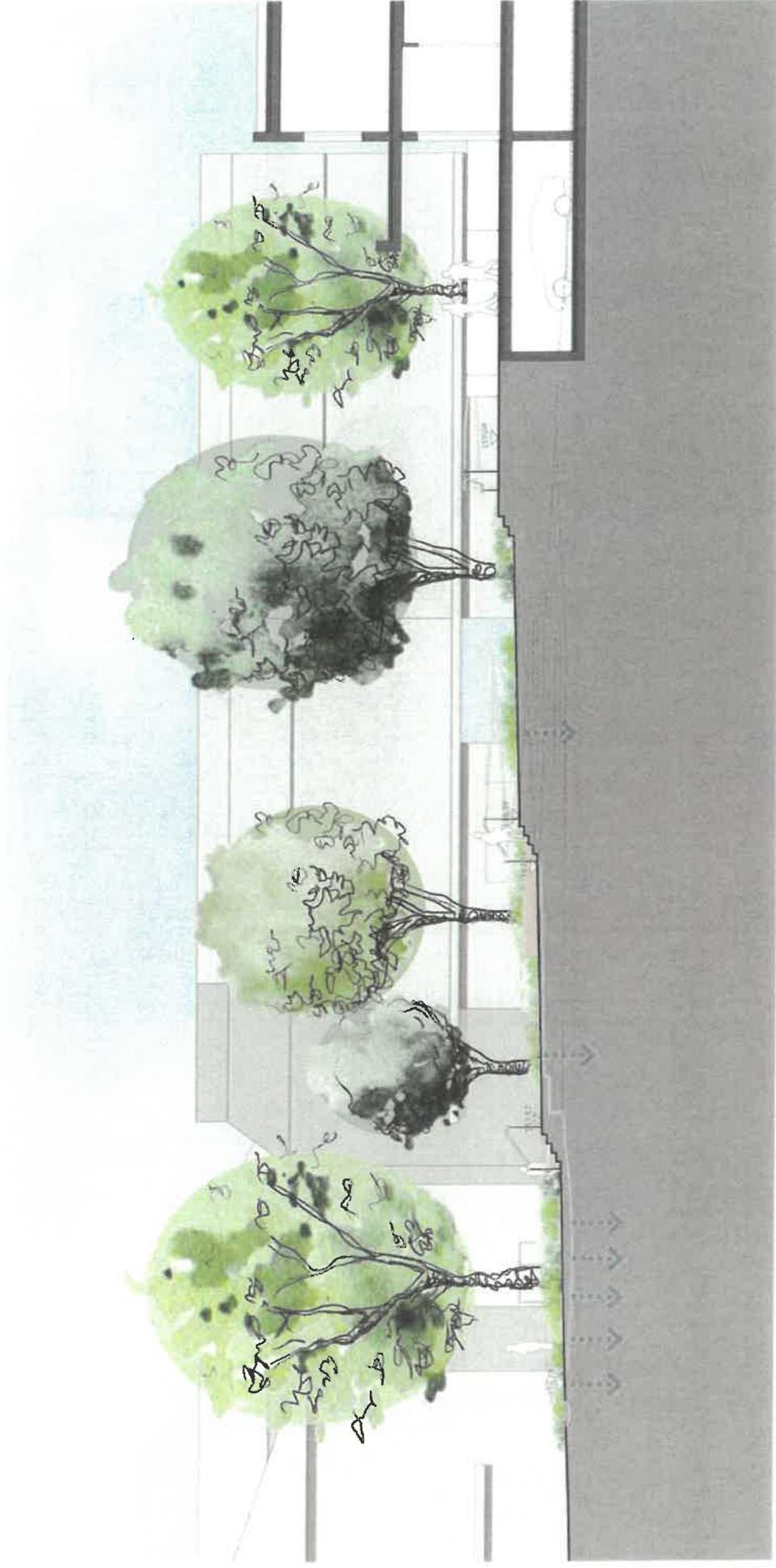
BÄUME UND BEGRÜNUNG



- klein- (bis 10 m), mittel- (10 - 20 m) oder großkronig (ab 20m)
- Bepflanzungshöhe und soziale Kontrolle (z.B. bis 0,5 m und ab 1,8m)

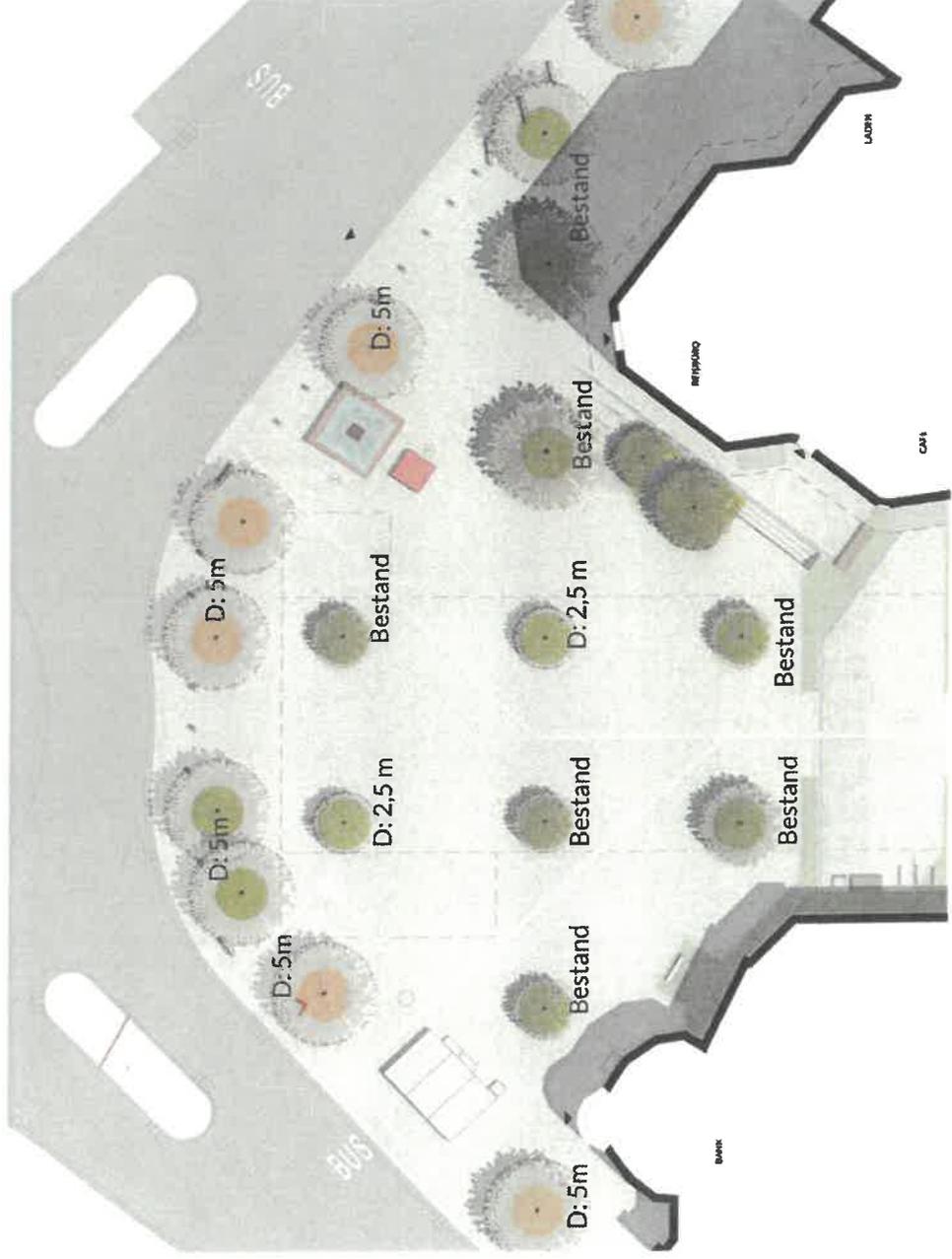


BÄUME UND BEGRÜNUNG





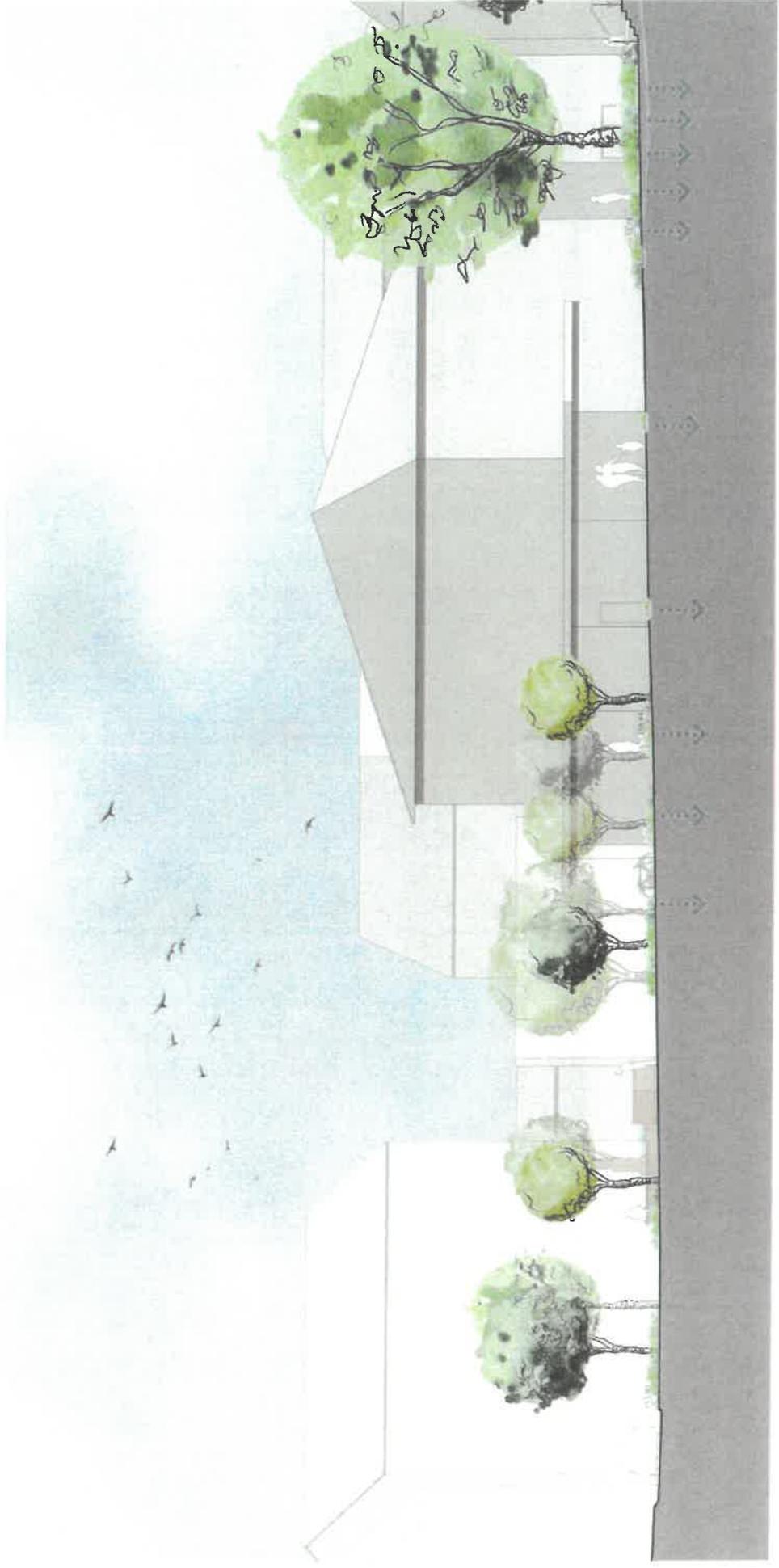
BÄUME UND BEGRÜNUNG



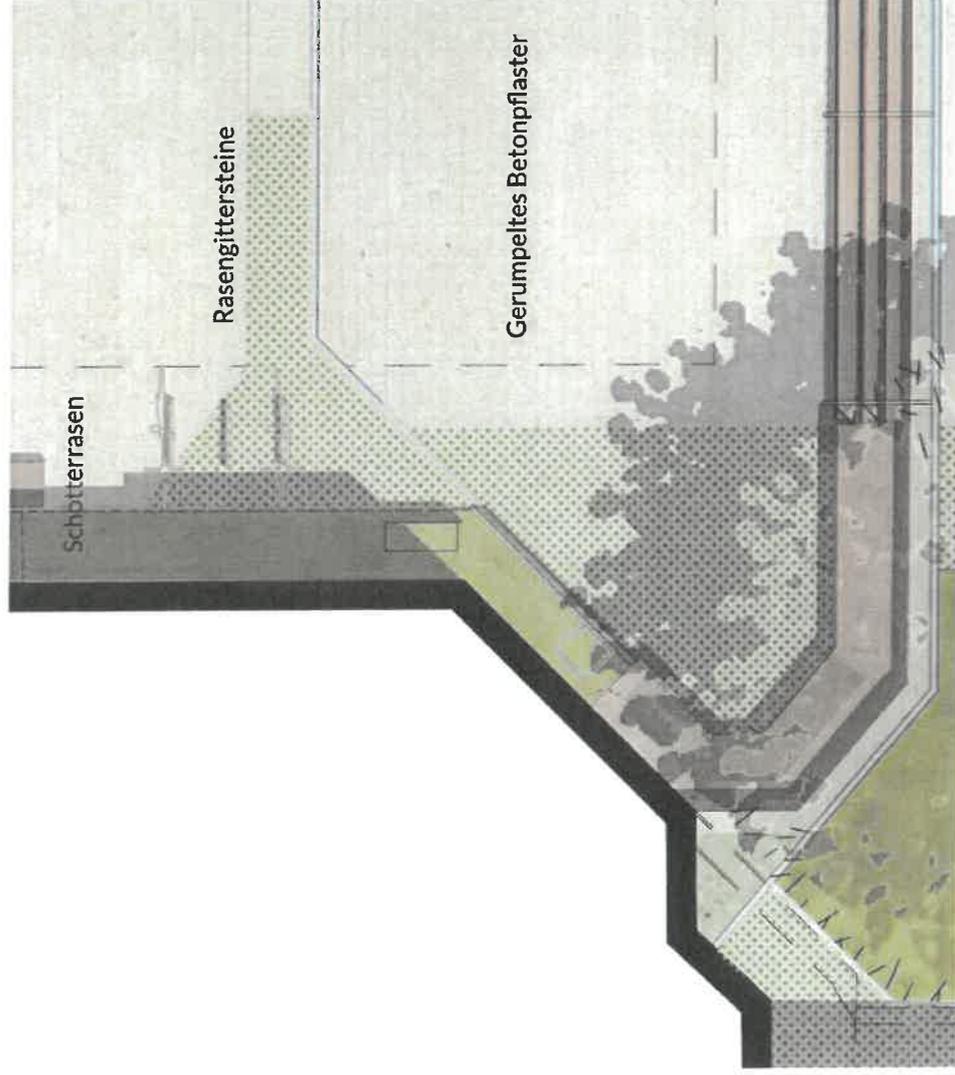
- großkronige Bäume versus Festzelt
- klein- (bis 10 m), mittel- (10 - 20 m) oder großkronig (ab 20m)
- Bepflanzungshöhe und soziale Kontrolle (z.B. bis 0,5 m und ab 1,8m)



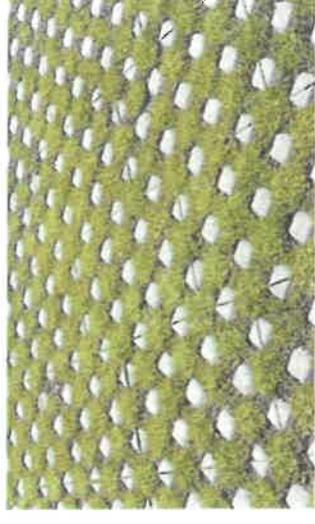
BÄUME UND BEGRÜNUNG



OBERFLÄCHE UND MATERIALIEN



Rasenfugenpflaster



Rasengittersteine



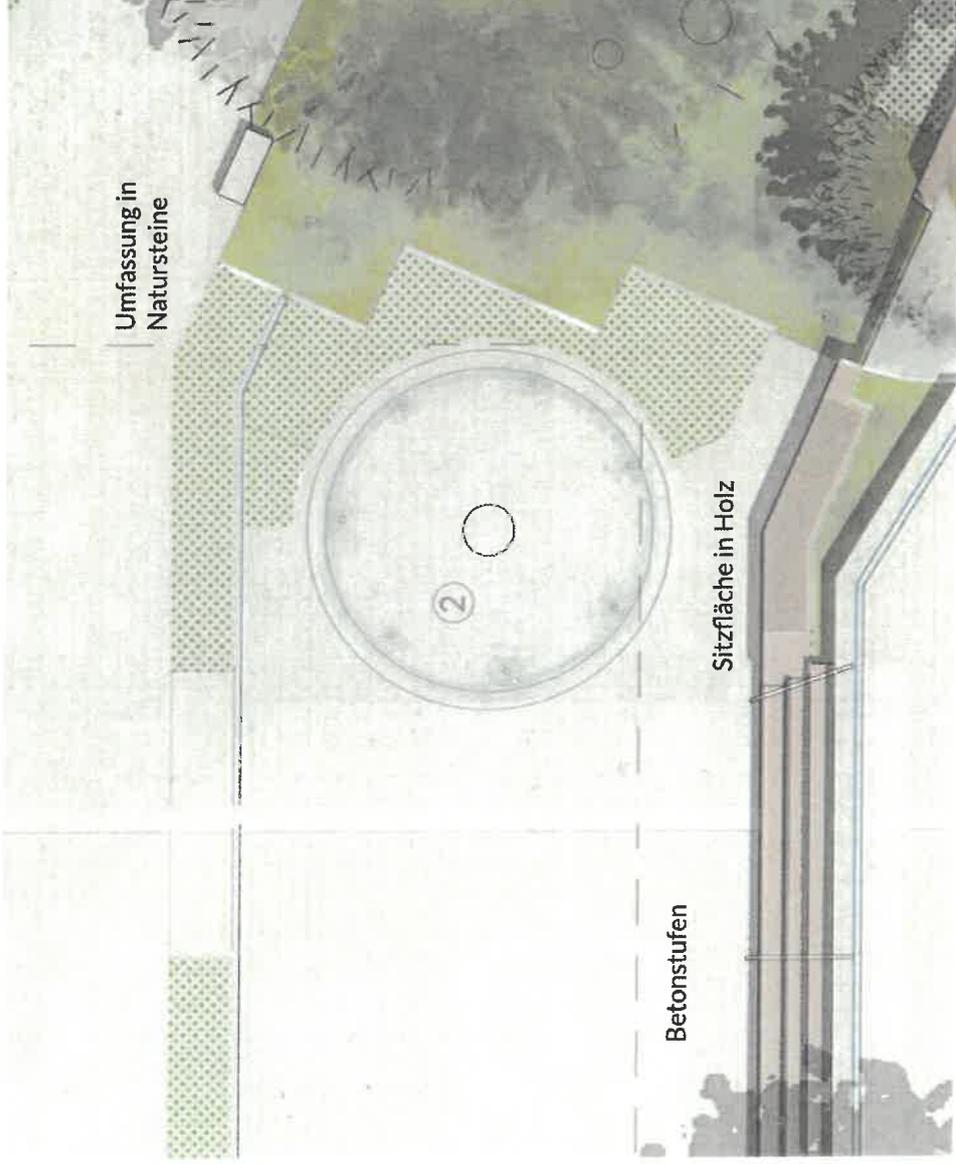
Schotterrasen



Gerumpeltes Betonpflaster



OBERFLÄCHE UND MATERIALIEN



Sitzfläche in Holz



Begleitstreifen
Natursteine



Betonstufe

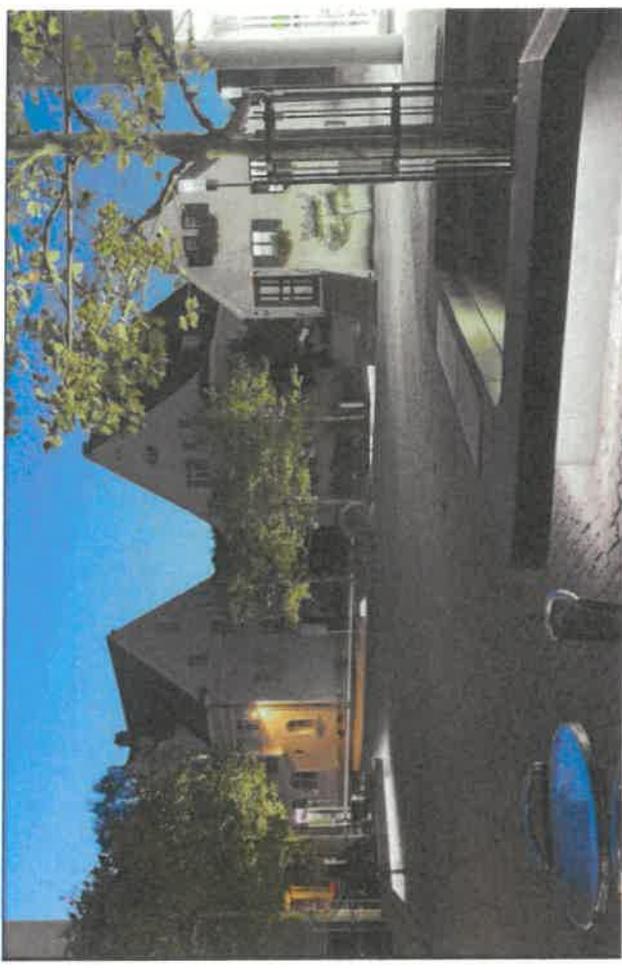
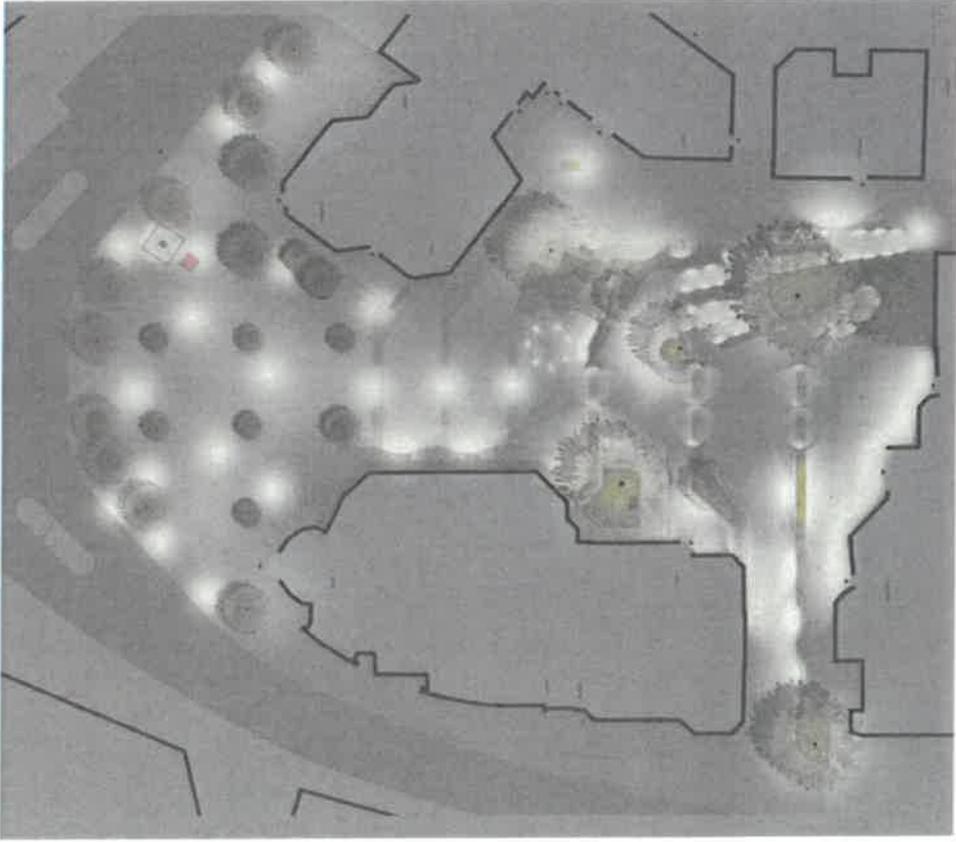


OBERFLÄCHE UND MATERIALIEN

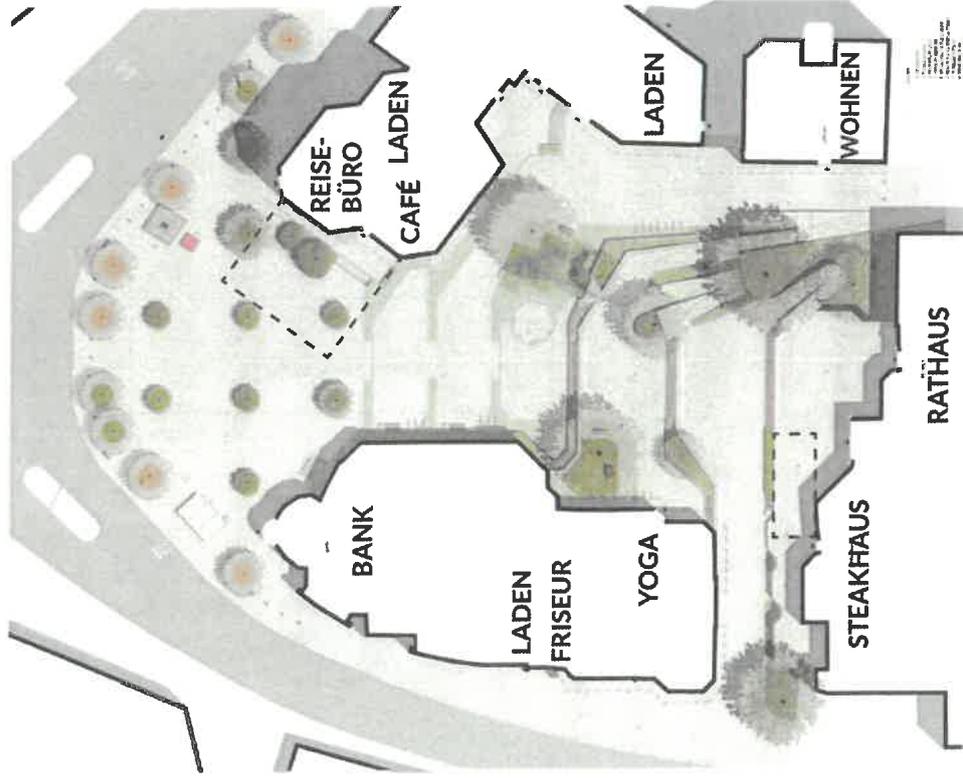


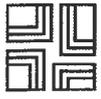


BELEUCHTUNG

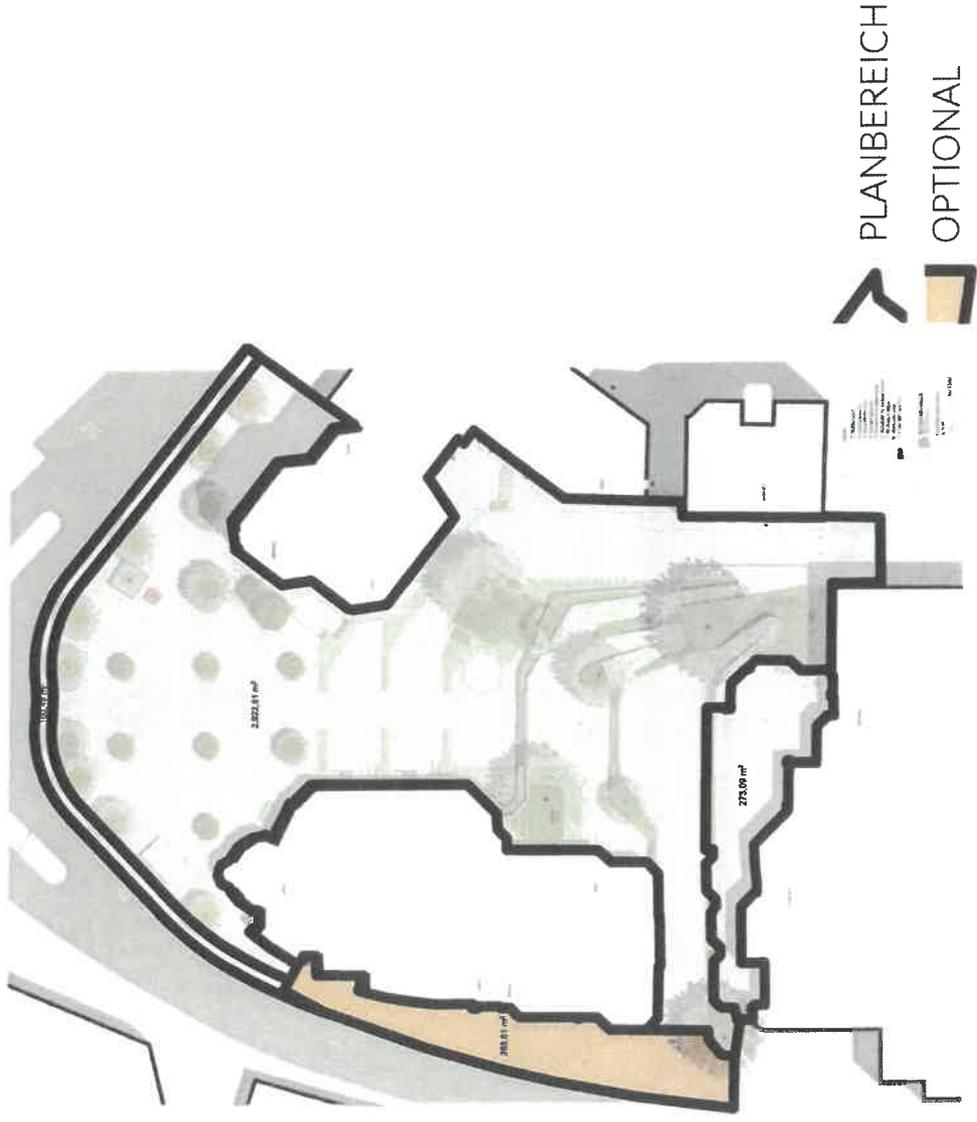


NUTZUNGSANSPRÜCHE DURCH ANLIEGER





PLANUNGSBEREICH UND KOSTEN





PLANUNGSBEREICH UND KOSTEN

Kostenentwicklung	Gesamtkosten		
	m ²	netto €/m ²	brutto €/m ²
1 Mrz 19 Kostenannahme	1857	370.000 € 199	440.300 € 237
2 Okt 20 Kostenschätzung	3300	650.000 € 197	773.500 € 234
3.1. Apr 22 Kostenberechnung	2900	906.700 € 313	1.078.973 € 372
inkl. weiterer Flächen (Wilhelminenstraße)	3200	953.100 € 298	1.134.189 € 354
3.2. Mai 22 Kostenberechnung	2922	1.087.400 € 372	1.294.006 € 443
Flachdachterrasse / Vorbereich Rathaus	273	115.393 € 423	137.317 € 503
Zwischensumme	3195	1.202.793 € 376	1.431.323 € 448
weitere Flächen (entlang Wilhelminenstraße)	289	74.112 € 256	88.194 € 305
gesamt	3484	1.276.905 € 367	1.519.517 € 436



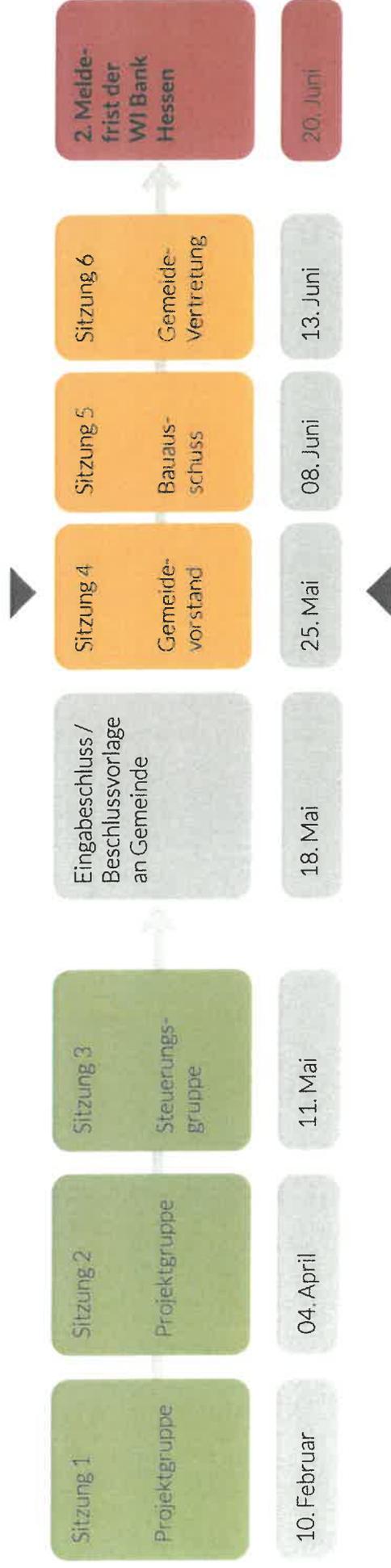
PLANUNGSBEREICH UND KOSTEN

Einsparpotentiale:		
Altstadtmodell	-50.000 €	-59.500 €
Infotafel Regenversickerung	-4.000 €	-4.760 €
weniger atmosphärische Beleuchtung wie Bodenfluter, Baumbeleuchtung	-30.000 €	-35.700 €
weniger Taktalstreifen	-8.000 €	-9.520 €
weniger Natursteineinfassungen	-10.000 €	-11.900 €
Zwischensumme	1.174.905 €	1.398.137 €
Bereich entlang Wilhelminenstraße	-74.112 €	-88.194 €
Zwischensumme	1.100.793 €	1.309.943 €
Fontänenbrunnen	-67.000 €	-79.730 €
Zwischensumme	1.033.793 €	1.230.213 €

erstellt: 18. Mai. 22 IR / Ritt



DIE NÄCHSTEN SCHRITTE





RITTMANNSPERGER
ARCHITEKTUR
STADTENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

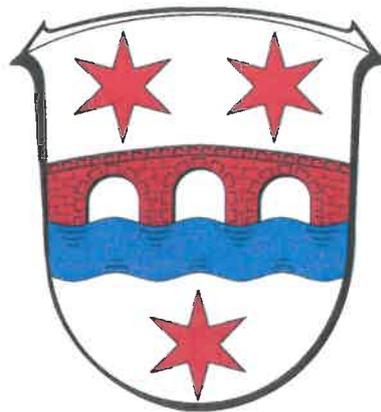
Rittmannsperger Architekten GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt

info@rittmannsperger.de
www.rittmannsperger.de

FON: +49 (0) 6151 - 9680-0
FAX: +49 (0) 6151 - 9680-12

**Haushaltsrede zum
1. Nachtragshaushalt der Gemeinde
Höchst i. Odw.**

2022





Inhaltsverzeichnis

1. Ergebnishaushalt	4
2. Finanzhaushalt	7
3. Schlusswort	8



Rede zur Einbringung der 1. Nachtragshaushaltssatzung und des 1. Nachtragshaushaltsplanes 2022 am 13. Juni 2022

Herr Vorsitzender,

meine sehr geehrten Damen und Herren,

Der Gemeindevorstand hat den Entwurf des 1. Nachtragshaushaltsplans sowie der 1. Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2022 in seiner Sitzung am 12. Mai 2022 nach § 97 der Hessischen Gemeindeordnung festgestellt.

Auch der geänderte Finanzplan und das neue Investitionsprogramm für das Haushaltsjahr 2022 wurden ebenfalls am 12. Mai 2022 vom Gemeindevorstand beschlossen.

In der 1. Nachtragshaushaltssatzung wird der Gesamtbetrag der **Verpflichtungsermächtigungen** zur Leistung von Auszahlungen in künftigen Jahren für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen gegenüber der bisherigen Festsetzung in Höhe von insgesamt 600.000,-- EUR um **1.940.000,- € erhöht und damit auf 2.540.000,- € neu festgesetzt.**

Die Erhöhung der festgesetzten Verpflichtungsermächtigungen wurde aus zweierlei Gründen notwendig.

Der Hauptgrund liegt hierbei im beabsichtigten Ausbau des Glasfasernetzes durch die Kommunen des Odenwaldkreises begründet. Hierfür wurde der Zeitpunkt für die Fertigstellung dieser immensen Maßnahme auf das Jahr 2030 festgelegt. Beginnend ab dem Haushaltsjahr 2023 wird sich der gemeindliche Anteil an diesem Ausbau, welcher sich auf das



Ausbaugebiet der Gemeinde Höchst i. Odw. bezieht, auf 270.000,- € belaufen. Somit muss die Gemeinde Höchst i. Odw. voraussichtlich für diese Maßnahme stolze 1.890.000,- € bis zum Fertigstellungsende bereitstellen.

Ein weiterer Grund für die Anpassung der Verpflichtungsermächtigungen liegt bei dem geplanten Bau von Grundwassermessstellen im Jahr 2023 und dem sich hieraus ergebenden Monitoring. Hierbei sollen Messdaten für den sich anschließenden Bau einer Fischtreppe, welche sich dann in den folgenden Haushaltsjahren anschließen dürfte, ermittelt werden.

Kreditaufnahmen zur Finanzierung von Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen **sind, wie bereits im Kernhaushalt, auch für den 1. Nachtragshaushalt nicht vorgesehen und veranschlagt,**

Aufgrund des positiven Finanzierungsbildes im Bereich des Finanzhaushaltes erscheint eine Finanzierung durch weitere Kreditaufnahmen derzeit nicht notwendig, da aktuell ein ausreichend hoher Finanzmittelbestand (5,3 Mio Euro) vorhanden ist. Aufgrund der derzeitigen Finanzsituation werden für das Haushaltsjahr 2022 ebenfalls **keine Liquiditätskredite (Kassenkredite)** beansprucht. Die derzeitige **Liquiditätsreserve** in Höhe von ca. 407.400,- € für das Haushaltsjahr 2022 kann aller Voraussicht nach vorgehalten werden.

Die **gemeindlichen Hebesätze** sowie **der Stellenplan** wurde im Zuge der 1. Nachtragshaushaltssatzung sowie des 1.



Nachtragshaushaltsplans 2022 ebenfalls nicht geändert. Ein **Haushalts-sicherungskonzept** wurde ebenfalls für den 1. Nachtrag nicht beschlossen.

1. Ergebnishaushalt

Die ursprünglichen finanzsystematischen Betrachtungen ändert sich nicht durch die Nachtragshaushaltssatzung sowie des Nachtragshaushaltsplans. Der Ergebnishaushalt des Nachtrags beinhaltet weiterhin die - nun geänderten - Aufwendungen und Erträge bezogen auf die Rechnungsperiode, das Haushaltsjahr 2022

Im Ergebnishaushalt ergeben sich aufgrund des 1. Nachtragshaushalts 2022 folgende Änderungen:

Mehr-/Mindererträge

Bei den Ertragsarten wurden keine Veränderungen im Zuge des 1. Nachtragshaushalts 2022 vorgenommen

Mehr-/Minderaufwendungen

Bei den Aufwandsarten sind diverse kleinere Mehr- bzw. Minderaufwendungen eingestellt, die der beigefügten Zusammenstellung im Protokoll zu entnehmen sind.

	Haushaltsplan 2022	Nachtragshaushalt 2022	
Summe Aufwand	24.690.865	24.833.865	143.000 →
6011000 - Lehr- und Unterrichtsmittel	6.350	11.350	5.000 ↗
6161000 - Instandh. Gebäude, Außenanl. (Bauunterhaltung)	622.400	738.900	116.500 ↗



Haushaltsrede zum 1. Nachtragshaushalt der Gemeinde Höchst i. Odw.

	Haushaltsplan 2022	Nachtragshaushalt 2022	
6560000 - Aufw. für Belegschaftsveranstaltungen	4.500	6.000	1.500 ↗
6831000 - Datenübertragungskosten	172.880	192.880	20.000 ↗

Ergebnishaushalt kompakt

	Haushaltsplan 2022	Nachtragshaushalt 2022	
Ordentliche Erträge	24.103.940	24.103.940	0 →
Ordentliche Aufwendungen	24.389.365	24.532.365	143.000 →
Verwaltungsergebnis	-285.425	-428.425	-143.000 ↘
Finanzerträge	27.100	27.100	0 →
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	301.500	301.500	0 →
Finanzergebnis	-274.400	-274.400	0 →
Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge	24.131.040	24.131.040	0 →
Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen	24.690.865	24.833.865	143.000 →
Ordentliches Ergebnis	-559.825	-702.825	-143.000 ↘
Außerordentliche Erträge	--	--	--
Außerordentliche Aufwendungen	--	--	--
Außerordentliches Ergebnis	--	--	--
Jahresergebnis	-559.825	-702.825	-143.000 ↘



Durch die Änderungen betroffene Teilhaushalte

	Haushaltsplan 2022	Nachtragshaushalt 2022	
01 - Innere Verwaltung	-3.032.740	-3.054.240	-21.500 →
06 - Kinder-/Jugend- und Familienhilfe	-2.852.515	-2.903.015	-50.500 ↘
15 - Wirtschaft und Tourismus	-430.285	-501.285	-71.000 ↘
Summe: GH - Gesamthaushalt	-559.825	-702.825	-143.000 ↘

Teilhaushalt 01 – Innere Verwaltung

Hier mussten sowohl die Datenübertragungskosten als auch die Aufwendungen für Belegschaftsveranstaltungen aufgrund steigender Fallzahlen und stark ansteigender Preisentwicklungen nach oben korrigiert werden. Dies hängt hauptsächlich damit zusammen, dass insbesondere im Zuge der Datenverarbeitung und im Rahmen der Umsetzungsprozesse des Online-Zugangsgesetzes der Datentransfer erheblich zunimmt. Dieser Trend wird sich aller Voraussicht nach in den zukünftigen Jahren weiterentwickeln.

Teilhaushalt 06 – Kinder-/Jugend- und Familienhilfe

Unter diesem Teilhaushalt wurden Aufwandsanpassungen i. H. v. insgesamt 50.500,- € notwendig. Diese resultieren aus der notwendig gewordenen Einrichtung einer Kinderkrippe „Grüner Weg“ im Ortsteil Hassenroth. Hierbei werden mit Sanierungsaufwendungen i. H. v. 45.500,- € gerechnet. An Erstausrüstungen, insbesondere für Spiel- und Lehrmaterial wurden weitere 5.000,- € etatisiert.



Teilhaushalt 15 – Wirtschaft und Tourismus

Für dringend notwendige Reparatur- und Sanierungsarbeiten, insbesondere im verkehrssicherheits- und brandschutztechnischen Bereich des Rathauses sowie der Ratsschänke muss das Budget hierfür um weitere 71.000,- € erhöht werden.

2. Finanzhaushalt
Im Finanzhaushalt erfolgt die periodengerechte Gegenüberstellung aller Einzahlungen und Auszahlungen aus:

- Verwaltungstätigkeit,
- Investitionstätigkeit und
- Finanzierungstätigkeit.

Die Eckdaten des Finanzhaushalts des 1. Nachtragshaushalts 2022 entnehmen Sie bitte den Tabellen, die dem Protokoll zu dieser Sitzung ebenfalls angefügt sind.

2. Finanzhaushalt kompakt

	Haus- haltsplan 2022	Nach- trags- haushalt 2022	
Finanzmittelsaldo aus laufender Verwaltungstätigkeit	491.815	348.815	143.000 ↘
Finanzmittelsaldo aus Investitionstätigkeit	-	-	0 →
Finanzmittelsaldo aus Finanzierungstätigkeit	-609.750	-609.750	0 →
(+) Zufluss / (-) Abfluss an Zahlungsmitteln	-	-	-
	3.240.435	3.383.435	143.000 ↘

Konkrete Änderungen an den ursprünglich eingeplanten Investitionen und ihren jeweiligen Finanzmitteln wurden im vorliegenden Nachtragshaushalt nicht vorgenommen.



Lediglich die Investitionsvorhaben, für die nun neue Verpflichtungsermächtigungen festgesetzt wurden, sind in den Finanzplan sowie dem Investitionsprogramm eingeflossen und in die bestehende Haushaltsstruktur eingearbeitet.

3. Schlusswort

Meine sehr geehrten Kolleginnen und Kollegen,

Verwaltung und Gemeindevorstand waren bestrebt, alle Haushaltsansätze so realistisch wie möglich einzuschätzen. Ich bedanke mich allen Kolleginnen, die mit der Vorbereitung des Planentwurfs beteiligt waren für die geleistete Arbeit und das sehr gute Zusammenwirken.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

die 1. Nachtragshaushaltssatzung und der 1. Nachtragshaushaltsplan der Gemeinde Höchst i.Odw. für das Haushaltsjahr 2022 sind hiermit eingebracht.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**TOP Gem.Vertr.
Drucks.Nr**

ANLAGE
ZU TOP 8
(1 VON 2)

2 64 (255) Stellplatzsatzung der Gemeinde Höchst i. Odw.
- Beratung und Beschlussempfehlung

Es liegen drei Änderungsanträge vor:

- Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 24.Mai 2022
- Änderungsantrag der GRÜNEN-Fraktion vom 08.Juni 2022
- Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 31.Mai 2022

Über die Änderungsanträge wurde im Einzelnen abgestimmt:

- Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 24.Mai 2022

1.6. Beschaffenheit; hier: Grünordnerische Gestaltung
Entsprechender Satzungstext:

(2) Stellplätze sind vorzugsweise versickerungsfähig, z.B. mit Pflasterverbundsteinen oder ähnlichem Belag, auf einem der Verkehrsbelastung entsprechendem Unterbau herzustellen.

Für je fünf Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm gemessen in ein Meter Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Die Baumscheiben sind zwischen jedem 5ten und 6ten Stellplatz anzuordnen.

Beschluss

- mit 5 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen **mehrheitlich zugestimmt**

2.6. Beschaffenheit; hier: Doppelparker

Entsprechender Satzungstext:

(7) Doppelparker sind nicht zulässig. Ausnahmen kann zugestimmt werden, wenn im konkreten Einzelfall die Funktionalität und eine hinreichende Akzeptanz der Benutzer gewährleistet ist und bei Nichtzustimmung eine besondere Härte entstehen würde. Die Ausnahmen sind auf Ein- und Zweifamilienhäuser zu beschränken.

Beschluss

- mit 6 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung **mehrheitlich zugestimmt**

3.7. Standort; hier: öffentlich-rechtliche Sicherung

Entsprechender Satzungstext:

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (bis zu 100 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck sowohl öffentlich-rechtlich im Baulastverzeichnis als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert ist.

Beschluss

- mit 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen **mehrheitlich zugestimmt**

4.8. Ablösung; hier: Höhe des Ablösebetrags

Entsprechender Satzungstext:

(3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages richtet sich nach den tatsächlichen Kosten und beträgt mindestens 8.000 € je Stellplatz für PKW und 25.000 € für LKW.

Beschluss

- mit 9 Ja-Stimmen **einstimmig zugestimmt**

Entsprechender Stellplatzbedarf

Anzahl notwendiger Stellplätze (Stellplatzbedarf)			
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für PKW	Fahrradstellplätze
I Wohngebäude			
1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung	3 Stpl. je Wohnung
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	2 Stellplätze je Wohnung	3 Stpl. je Wohnung
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung	3 Stpl. je Wohnung
1.4	Kinder-, Jugend-, Schüle-rinnen- und Schülerwohn- und freizeithome	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.	1 Stpl. je Bett
1.5	Stöteninnen-, Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. Je 2 Betten	1 Stpl. je Bett
1.6	Senoren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. Je 8 Betten jedoch mind. 3 Stpl.	1 Stpl. je Bett
1.7	Asylbewerberwohnheime und -unterkünfte	2 Stpl. je Wohnung	3 Stpl. je Wohnung
2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen			
2.1	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume allgemein	1 Stpl. Je 20 qm Nutzfläche	1 Stpl. Je 60 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichen Besucherinnenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen und Arztpraxen)	1 Stpl. Je 15 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	1 Stpl. je 50 qm Nutzfläche
3 Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.2)			
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. Je 30 qm Verkaufsfäche, jedoch mindestens 3 Stpl.	1 Stpl. je 70 qm Nutzfläche
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 qm) Nutzfläche	1 Stpl. Je 10 qm Verkaufsfäche,	1 Stpl. je 50 qm Nutzfläche
3.3	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 qm) Nutzfläche	1 Stpl. Je 20 qm Verkaufsfäche,	1 Stpl. je 70 qm Nutzfläche
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. Je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche
4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen			
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. Je 5 Sitzplätze	1 Stpl. je 20 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulen und Vortragssäle)	1 Stpl. Je 5 Sitzplätze	1 Stpl. Je 7 Sitzplätze
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. Je 5 Sitzplätze	1 Stpl. Je 15 Sitzplätze
4.4	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. Je 15 Sitzplätze	1 Stpl. Je 25 Sitzplätze
5 Sportstätten			
5.1	Sportplätze ohne Besucher-/innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. Je 200 qm Sportfläche	2 Stpl. Je 200 qm Sportfläche
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher-/innenplätzen	1 Stpl. Je 200 qm Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. Je 15 Besucher/innenplätze	2 Stpl. Je 200 qm
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. Je 30 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. Je 15 Besucher/innenplätze	1 Stpl. Je 30 qm Nutzfläche
5.4	Tanz-, Ballett-, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. Je 25 qm Sportfläche	1 Stpl. Je 50 qm Hallenfläche
5.5	Freibäder und Freibadler	1 Stpl. Je 200 qm Grundstücksfläche	1 Stpl. Je 200 qm Grundstücksfläche
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. Je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. Je 10 Besucher/innenplätze	2 Stpl. Je 200 qm
5.7	Tennisplätze	4 Stpl. Je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. Je 15 Besucher/innenplätze	2 Stpl. je Spielfäche
5.8	Minigolfplätze	8 Stpl. Je Anlage	10 Stpl. Je Anlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	6 Stpl. Je Bahn	4 Stpl. Je Bahn

6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe			
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Bistros u.ä.	1 Stpl. Je 10 qm Nutzfläche jedoch mind. 3 Stpl.	1 Stpl. Je 4 Plätze
6.2	Vergnügungstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietés, Spielcasinos, Automatenhallen, Wettbüros	1 Stpl. Je 6 qm Nutzfläche jedoch mind. 3 Stpl.	1 Stpl. Je 8 Plätze
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. Je 1 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1	1 Stpl. Je 25 Betten
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. Je 10 Betten	1 Stpl. Je 10 Betten
7 Krankenhäuser			
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. Je 4 Betten	1 Stpl. Je 25 Betten
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. Je 6 Betten	1 Stpl. 30 Betten
8 Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung			
8.1	Grundschulen	1 Stpl. Je 25 Schüler/innen	1 Stpl. Je 3 Schüler/innen
8.2	sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. Je 20 Schüler/innen zzgl. 1 Stpl. Je 5 Schüler/innen üb. 18 Jahren	1 Stpl. Je 15 Schüler/innen
8.3	Schulen für Behinderte	1 Stpl. Je 15 Schüler/innen	1 Stpl. Je Schüler/innen
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. Je 4 Studierende	1 Stpl. Je 6 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1,5 Stpl. Je Gruppe zzgl. 2 Stpl. Je Einricht.	1 Stpl. Je 20 Kinder
8.6	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. Je 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	1 Stpl. Je 90 qm
9 Gewerbliche Anlagen			
9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. Je 60 qm oder 1 Stpl. Je 2 Mitarbeiter	1 Stpl. Je 60 qm Nutzfläche
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. Je 100 qm Nutzfläche	1 Stpl. Je 5 Beschäftigte
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. Je Wartungs- und Reparaturstand	1 Stpl. Je 5 Beschäftigte
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. Je Pflegeplatz	
9.5	Automatische Kfz. Waschanlage	5 Stpl. Je Waschanlage	
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. Je Waschplatz	
Bei 9.1 bis 9.3 zusätzlich tatsächlich benötigte LKW-Stellplätze für LKW über 3,5 to. Gemäß Betriebsbeschreibung			
10 Verschiedenes			
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. Je 2 Nutzungseinheiten	1 Stpl. Je Kleintierzuchtanlagen
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. Je 2000 qm Grundstücksflächen jedoch mindestens 10 Stpl.	1 je 500 qm Fläche
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stpl. Je 250 qm Nutzfläche	1 Stpl. Je 250 qm Nutzfläche
11 Anwendungsbestimmungen			
11.1 Bei Berechnung der Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht			
11.2 Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen.			
11.3 Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzflächen oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die kleinere Einheit maßgebend.			

Beschluss

- mit 4 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen, 4 Enthaltungen **mehrheitlich zugestimmt**

- Änderungsantrag der GRÜNEN-Fraktion vom 08.Juni 2022

Über den Änderungsantrag der GRÜNEN-Fraktion wird en bloc abgestimmt.

Anzahl notwendiger Stellplätze (Stellplatzbedarf)

Anlage zur Stellplatzsatzung (§2 Abs. 1 in Verbindung mit §4 Abs. 1)

- a) Die Anzahl der Fahrradabstellplätze ist den jeweils aufgeführten Verkehrsquellen zuzuordnen und einzeln aufzuführen (siehe DS 78)
- b) 1.6. Senioren- und Behindertenwohnheime: die Zahl der Stellplätze für Pkw 1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.; Fahrradabstellplätze: 1 Stpl. je Bett
- c) 7.2. Pflegeheime: die Zahl der Stellplätze für Pkw 1 Stpl. je 4 Betten, Fahrradabstellplätze: 1 Stpl. je 10 Betten

d) 8.5. Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.: die Zahl der Stellplätze für Pkw 2 Stpl, je Gruppe zzgl. 2 Stpl. je Einrichtung; Fahrradabstellplätze: 1 Stpl. je 12 Kinder

Beschluss

- mit 7 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen **einstimmig zugestimmt**

- Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 31.Mai 2022

zu § 3: Größe

Satzungstext

Stellplätze müssen eine Mindestbreite von 2,50 m und eine Mindestlänge von 5,00m aufweisen. Erforderliche Größen von Lkw-Stellplätzen sind gemäß Fahrzeuggrößen gemäß Betriebsbeschreibung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau von Garagen und Stellplätzen (GaV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Beschluss

- mit 7 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen **einstimmig zugestimmt**

Zu 4 :ZahI (Anzahl der erforderlichen Stellplätzen)

Satzungstext

Die Anzahl der Stellplätze ist je Wohnung nach Anlage 1, Pkt. 1.1 und 1.2 je 1,5 Stellplätze je Wohnung festzulegen.

Beschluss

- mit 2 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen **mehrheitlich abgelehnt**

Zu 8: Ablösung

Satzungstext

(1) Vorgesehen ist, dass in der Kerngemeinde *und den Ortsteilen* im besonderen Falle, die Herstellungspflicht abgelöst werden kann.

(3) Es sollten feste Ablösebeträge festgelegt werden, z.B. abgestuft nach unterschiedlichen Zonen.

Zone I: Gebiet des Ortskerns der Kerngemeinde Höchst

Zone II: Sonstige Gebiete der Kerngemeinde Höchst

Zone III: Gebiete der Ortsteile

Der Betrag für die jeweilige Zone ist festzulegen!

Beschluss

entfällt

NEU (4) Der Zeitpunkt zur Zahlung des Ablösebetrages
Satzungstext

Der Ablösebetrag ist mit Erteilung der Baugenehmigung an die Gemeinde zu zahlen.

Beschluss

- mit 9 Ja-Stimmen **einstimmig zugestimmt**

- Änderungsantrag der GRÜNEN-Fraktion vom 08.06.2022

Anzahl notwendiger Stellplätze (Stellplatzbedarf)

Anlage zur Stellplatzsatzung (§2 Abs. 1 in Verbindung mit §4 Abs. 1)

- a. Die Anzahl der Fahrradstellplätze ist den jeweils aufgeführten Verkehrsquellen zuzuordnen und einzeln aufzuführen (siehe DS 78)
- b. 1.6. Senioren- und Behindertenwohnheime: die Zahl der Stellplätze für Pkw 1 Stpl. je 4 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.; Fahrradstellplätze: 1 Stpl. je Bett
- c. 7.2. Pflegeheime: die Zahl der Stellplätze für Pkw 1 Stpl. je 4 Betten, Fahrradstellplätze: 1 Stpl. je 10 Betten
- d. 8.5. Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.: die Zahl der Stellplätze für Pkw 2 Stpl. je Gruppe zzgl. 2 Stpl. je Einrichtung; Fahrradstellplätze: 1 Stpl. je 12 Kinder

Beschluss

- mit 7 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen **einstimmig zugestimmt**

Beschluss

Die Beschlüsse aus den vorliegenden Änderungsanträgen sind in die Stellplatzsatzung einzuarbeiten.

Dem beigefügten Entwurf der Stellplatzsatzung der Gemeinde Höchst i. Odw. einschließlich der Anlage und den eingearbeiteten Beschlüssen der zuvor beschriebenen Änderungen wird zugestimmt.

- mit 8 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung **einstimmig zugestimmt**



ANLAGE
ZU TOP 8
(2 VON 2)

Stellplatzsatzung

der Gemeinde Höchst i. Odw.

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) sowie der §§ 52, 86 Abs. 1 Nr. 23 und 91 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Höchst i. Odw. in ihrer Sitzung am die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Höchst i. Odw.

§ 2

Herstellungspflicht

- (1) Bauliche oder sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit, einschließlich für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderungen, hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müssen spätestens im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein. Die Herstellungspflicht für Fahrradabstellplätze nach § 52 Abs. 5 HBO bleibt unberührt.
- (2) Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird (notwendige Stellplätze).

§ 3

Größe

Stellplätze müssen so groß und so ausgebildet sein, dass sie ihren Zweck erfüllen. Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

§ 4

Zahl

- (1) Die Zahl der nach § 2 herzustellenden Stellplätze bemisst sich nach der dieser Satzung beigefügten Anlage, die verbindlicher Bestandteil dieser Satzung ist.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Richtwerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf. Die wechselseitige Benutzung muss auf Dauer gesichert sein.
- (4) Steht die Gesamtzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) In den Fällen der Absätze 2 bis 4 ist die Zustimmung der Gemeinde Höchst i. Odw. erforderlich.
- (6) Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils ab einem Wert der ersten Dezimalstelle ab fünf auf einen vollen Stellplatz aufzurunden.

§ 5

Ersetzung notwendiger Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder

Die Anwendung des § 52 Abs. 4 S. 1 und 2 HBO wird ausgeschlossen.

§ 6

Beschaffenheit

- (1) Stellplätze müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein.
- (2) Stellplätze sind vorzugsweise versickerungsfähig, z.B. mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag, auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Je 5 nachzuweisende Stellplätze ist auf dem Baugrundstück ein standortgeeigneter Baum zu pflanzen und im Freiflächenplan des Bauvorhabens darzustellen.

- (3) bei Vorhaben mit Stellplatzbedarf von mindestens 15 Stellplätzen müssen mindestens 5% der Stellplätze, mindestens jedoch ein Stellplatz mit einer Einrichtung zum Aufladen von E-Fahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet sein. Bei der Berechnung der E-Stellplätze ist auf den Vollen aufzurunden.
- (4) bei Vorhaben mit Stellplatzbedarf von mindestens 15 Stellplätzen müssen mindestens 5% der Stellplätze, mindestens jedoch ein Stellplatz barrierefrei hergestellt sein. Bei der Berechnung der barrierefreien Stellplätze ist auf den Vollen aufzurunden.
- (5) Im Übrigen finden die Vorschriften der Garagenverordnung in Bezug auf Größe, Breite, Zuwege etc. entsprechende Anwendung.

Abweichend von § 3 Abs. 1 der Garagenverordnung wird die Länge der Zu- und Abfahrten auf 5 m festgelegt.

- (6) Stellplätze für Besucher müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus erkennbar und zu Zeiten des Besucherverkehrs stets zugänglich sein; sie sind besonders zu kennzeichnen und dürfen nicht anderen als Besuchern überlassen werden.

§ 7

Standort

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie auch auf einem anderen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (bis zu 100 m Fußweg) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck sowohl öffentlich-rechtlich als auch zivilrechtlich das Nutzungsrecht im Grundbuch gesichert ist.

§ 8

Ablösung

- (1) Die Herstellungspflicht nach § 2 kann in der Kerngemeinde Höchst auf Antrag durch Zahlung eines Geldbetrages ganz oder teilweise abgelöst werden, soweit die Herstellung des Stellplatzes aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Voraussetzung hierfür ist, dass die Gemeinde Höchst i. Odw. in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück (bis zu 100m Fußweg) den Ablösebetrag zweckentsprechend verwenden kann. Ein Ablösungsanspruch besteht nicht.
- (2) Über den Antrag entscheidet der Gemeindevorstand der Gemeinde Höchst i. Odw.
- (3) Die Höhe des zu zahlenden Geldbetrages richtet sich nach den tatsächlichen Kosten und beträgt mindestens 4.800 EUR je Stellplatz.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 23 HBO handelt, wer entgegen
 - § 2 Abs. 1 bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, errichtet, ohne Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
 - § 2 Abs. 2 Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Mehrbedarf an geeigneten Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 27.8.2017 (BGBl. I S. 3295) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Gemeindevorstand der Gemeinde Höchst i. Odw.

§ 10

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Abweichende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Ort, Datum)

Bürgermeister/-in

Bekanntmachungsvermerk:

Die vorstehend ausgefertigte Satzung wurde am _____ im
_____ öffentlich bekannt gemacht.

(Ort, Datum)

Bürgermeister/-in

Anlage zur Stellplatzsatzung (§ 2 Abs. 1 i.V.m § 4 Abs. 1)

Anzahl notwendiger Stellplätze (Stellplatzbedarf)		
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Pkw
1	Wohngebäude	
1.1	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung
1.2	Wohngebäude und sonstige Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	2 Stpl. je Wohnung
1.4	Kinder-, Jugend-, Schüle-rinnen- und Schülerwohn- und -freizeitheime	1 Stpl. je 15 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.
1.5	Studentinnen-, Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerwohnheime	1 Stpl. je 2 Betten
1.6	Senioren- und Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 8 Betten jedoch mind. 3 Stpl.
1.7.	Asylbewerberwohnheime und – unterkünfte	2 Stpl. je Wohnung
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume allgemein	1 Stpl. je 20 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (z.B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Postfilialen, Arztpraxen)	1 Stpl. je 15 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.
3	Verkaufsstätten (zum Begriff Verkaufsnutzfläche siehe Ziff. 11.2)	
3.1	Läden, Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
3.2	Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 qm) Nutzfläche	1 Stpl. je 10 qm Verkaufsnutzfläche
3.3	Großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren (ab 800 qm) Nutzfläche	1 Stpl. je 20 qm Verkaufsnutzfläche
3.4	Kioske und Imbissstände	1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen	
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stpl. je 5 Sitzplätze
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 Stpl. je 15 Sitzplätze
4.4	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 15 Sitzplätze
5	Sportstätten	
5.1	Sportplätze ohne Besucher/-innenplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stpl. je 200 qm Sportfläche

5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucher/-innenplätzen	1 Stpl. je 200 qm Sportfläche, zusätzl. 1 Stpl. je 15 Besucher/innenplätze
5.3	Turn- und Sporthallen	1 Stpl. je 30 qm Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze
5.4	Tanz-, Ballett, Fitness- und Sportschulen	1 Stpl. je 25 qm Sportfläche
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 qm Grundstücksfläche
5.6	Hallen- und Saunabäder	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzl. 1 Stpl. je 10 Besucher/-innenplätze
5.7	Tennisplätze	4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucher/-innenplätze
5.8	Minigolfplätze	8 Stpl. je Anlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	6 Stpl. je Bahn
5.10	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 3 Boote
5.11	Vereinshäuser und -anlagen, soweit nicht unter 5.1-5.10 aufgeführt	1 Stpl. je 200 qm
6	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1	Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros u.ä.	1 Stpl. je 10 qm Nutzfläche jedoch mind. 3 Stpl.
6.2	Vergnügungsstätten, Diskotheken, Spielhallen, Varietes, Spielcasinos, Automatenhallen, Wettbüros	1 Stpl. je 6 qm Nutzfläche jedoch mind. 3 Stpl.
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 1 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1
6.4	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten
7	Krankenhäuser	
7.1	Krankenhäuser, Sanatorien und Kuranstalten	1 Stpl. je 4 Betten
7.2	Pflegeheime	1 Stpl. je 6 Betten
8	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 25 Schüler/-innen
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Berufsfachschulen	1 Stpl. je 20 Schüler/-innen zzgl. 1 Stpl. je 5 Schüler/-innen über 18 J.
8.3	Schulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler/-innen
8.4	Fachhochschulen, Hochschulen	1 Stpl. je 4 Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1,5 Stpl. je Gruppe zzgl. 2 Stpl. je Einrichtung
8.6	Jugendfreizeittreffs und dgl.	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.
9	Gewerbliche Anlagen	
9.1	Handwerks- u. Industriebetriebe	1 Stpl. je 60 qm oder 1 je 2 Mitarbeiter
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 qm Nutzfläche
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen	5 Stpl. je Pflegeplatz
9.5	Automatische Kfz-Waschstraße	5 Stpl. je Waschanlage
9.6	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz
Bei 9.1. bis 9.3.zuzüglich tatsächlich benötigte LKW-Stellplätze für LKW über 3,5 to gemäß Betriebsbeschreibung		
10	Verschiedenes	
10.1	Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtanlagen	1 Stpl. je 2 Nutzungseinheiten
10.2	Friedhöfe	1 Stpl. je 2.000 qm Grundstücksfläche jedoch mind. 10 Stpl.
10.3	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 Stpl. je 250 qm Nutzfläche

11	Anwendungsbestimmungen
11.1	Bei der Berechnung der Nutzfläche bleiben Nebenräume außer Betracht
11.2	Verkaufsnutzfläche ist die Grundfläche aller dem Kundenverkehr dienenden Räume mit Ausnahme von Fluren, Treppenträumen, Toiletten, Waschräumen.
11.3	Soweit als Bemessungsgrundlagen Nutzfläche oder Verkaufsnutzfläche angegeben wird, ist die begonnene Einheit maßgebend.

ANLAGE
ZU TOP 9.1

Gemeinde Höchst i. Odw.

Bebauungsplan „Berbig“, Änderung 4

Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der

**Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR
Stadtplanung und Energieberatung
Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Tel: 06021/411198

23. Februar 2022

Teil A

Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Teil B

Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Beteiligt wurden:

1. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz,
2. Kreisausschuss des Odenwaldkreises - Untere Naturschutzbehörde,
3. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Untere Wasserbehörde,
4. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Immissionsschutz,
5. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Landschaftspflege und Naturschutz,
6. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Brand- und Katastrophenschutz,
7. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Gesundheitsamt,
8. Regierungspräsidium Darmstadt,
9. Regionalverband Frankfurt RheinMain,
10. Amt für Regionalentwicklung, Landschaft, Forsten und Naturschutz,
11. Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie,
12. Forstamt Michelstadt / HessenForst,
13. Landesamt für Denkmalpflege Hessen,
14. Amt für Bodenmanagement Heppenheim,
15. Wasser-, Boden- und Landschaftspflegeverband Hessen (WBL-Hessen),
16. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., c/o Dr. Jörg Weise,
17. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Landesverband Hessen e.V.,
18. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. (HGON),
19. Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Hessen e.V.,
20. Wasserverband Mümling,
21. Netzdienste Rhein-Main,
22. Deutsche Telekom,
23. TenneT TSO GmbH,
24. PLEdoc GmbH,
25. Syna e-netz Südhessen GmbH & Co. KG,
26. Westnetz GmbH.

Der Planung zugestimmt bzw. nur Hinweise vorgebracht, die erst bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben:

1. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Immissionsschutz,
2. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Landschaftspflege und Naturschutz,
3. Regionalverband Frankfurt RheinMain,
4. Amt für Bodenmanagement Heppenheim,
5. Netzdienste Rhein-Main,
6. TenneT TSO GmbH,
7. PLEdoc GmbH,
8. Syna e-netz Südhessen GmbH & Co. KG.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Kreisausschuss des Odenwaldkreises - Untere Naturschutzbehörde,
2. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Gesundheitsamt,
3. Amt für Regionalentwicklung, Landschaft, Forsten und Naturschutz,
4. Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie,
5. Wasser-, Boden- und Landschaftspflegeverband Hessen (WBL-Hessen),
6. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., c/o Dr. Jörg Weise,
7. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. (HGON),
8. Wasserverband Mümling,
9. Deutsche Telekom.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

1. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz,
2. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Untere Wasserbehörde,
3. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Brand- und Katastrophenschutz,
4. Regierungspräsidium Darmstadt,
5. Forstamt Michelstadt / HessenForst,
6. Landesamt für Denkmalpflege Hessen,
7. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Landesverband Hessen e.V.,
8. Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Hessen e.V.,
9. Westnetz GmbH.

1. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz mit Schreiben vom 28.12.2021	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte im Planteil unter Punkt 1 der Bauordnungsrechtliche Festsetzungen klargestellt werden, welche anderen Dachformen noch zulässig sind bzw. ein entsprechender Hinweis erfolgen.</p> <p>Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Neben dem Walmdach werden auch die bisher zulässigen Dachformen in den Plan übernommen.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung enthält eine entsprechenden Hinweis.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die textlichen Festsetzungen zur Dachform werden wie folgt erweitert:</p> <p>Es sind Walmdächer, Satteldächer (auch aufgelöst in mehrere Pultdächer), Krüppelwalmdächer sowie begrünte Flachdächer zulässig.</p>

2. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Untere Wasserbehörde mit Schreiben vom 21.12.2021	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>Das Bauvorhaben liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.</p> <p>Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan <u>keine prinzipiellen Bedenken</u>.</p> <p>Wir bitten darauf hinzuweisen, dass das in einer Zisterne gesammelte und zu Waschzwecken und für die sanitäre Nutzung verwendete Niederschlagswasser über einen Wasserzähler zu erfassen ist. Dieses wird damit begründet, dass dieses Abwasser über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage zugeführt und hier behandelt wird.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das in einer Zisterne gesammelte und zu Waschwzwecken und für die sanitäre Nutzung verwendete Niederschlagswasser ist über einen Wasserzähler zu erfassen.</p>
--	--

3. Kreisausschuss des Odenwaldkreises – Brand- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 10.02.2022	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>Die bestehende Zufahrt vom Nonnenweg auf das höher gelegene rückwärtige Grundstück ist zusätzlich als Feuerwehrezufahrt herzustellen (§§ 4, 5 HBO). Der Grund hierfür ergibt sich anhand der vorgesehenen Bebauung bzw. der geplanten Gebäudehöhe.</p> <p>Die Feuerwehrezufahrt und die Stellflächen sind gemäß den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007 angepasst im Oktober 2009) herzustellen. Die Lage der Hochspannungsleitung ist dabei zu beachten.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>

4. Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 07.02.2022	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die konzipierte kleinräumige Planung eines weiteren Wohngebäudes am Ortsrand von Höchst.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Regionalplanerische Sicht Kenntnisnahme</p>

<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Abwasser</u> Zu dem vorliegenden Entwurf nehme ich aus abwassertechnischer Sicht wie folgt Stellung: Die Grundlage meiner Stellungnahme ist die Arbeitshilfe des HMKLV „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014, die mit dem HMWEVW abgestimmt wurde. Im Bereich des in Teilen bebauten Grundstücks liegt ein vorhandener Mischwasserkanal. Die Schmutzwassermenge für ein Wohnhaus ist gering, Auswirkungen auf die Kläranlage des Abwasserverbandes Oberzent und die Mischwasserbehandlung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Laut Geologie-Viewer liegt das Plangebiet im Bereich von Wiesenlehm, es liegen somit ungünstige Voraussetzungen für eine Versickerung vor.</p> <p>Die Planung sieht vor Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Dies sind zusätzliche Festsetzungen für Maßnahmen zur Abflussverzögerung und Verringerung des Niederschlags. § 37 (4) HWG gibt ferner vor, das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Im Bebauungsplan wird die Vorgabe einer Zisterne mit mindestens 40 l/m² gemacht. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen. Das Niederschlagswasser soll als Brauchwasser und zur Grünflächenbewässerung genutzt werden. Dies erscheint unter den vorhandenen geologischen Rahmenbedingungen der zulässige Weg zu sein. Gegen diese Planung bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Aufgrund der starken Hangneigung von 20 % sollte das Thema <u>Bodenerosion</u> beachtet werden.</p>	<p>Abteilung Umwelt Darmstadt</p> <p><u>Abwasser</u> Kenntnisnahme</p> <p><u>Bodenerosion</u> Für das neue Bauvorhaben wird ein Bodengutachten erstellt. In diesem werden auch Aussagen zur Bodenbeschaffenheit und zum Setzungsverhalten.</p>
---	---

<p><u>Bodenschutz</u> Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Nachsorgender Bodenschutz Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand <u>keine Bedenken</u> gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. <p>Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.</p>	<p>Da im Übrigen nicht in das Gelände eingegriffen wird, werden Gefahren durch Bodenerosion als gering angesehen.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Nachsorgender Bodenschutz</p> <p>Der bestehende Hinweis unter Ziffer C 2 wird wie vorgeschlagen ausgetauscht.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz Kenntnisnahme</p>
--	---

<p>Bei dem Verfahren bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.</p> <p>Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen gegen den Bauungsplan <u>keine Bedenken</u>.</p> <p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;</p> <p>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: - vorliegende und genehmigte Betriebspläne;</p> <p>Hinsichtlich des Altbergbaus: - bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, - in der Datenbank vorliegende Informationen, - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.</p> <p>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:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näheren Umgebung.</p> <p><u>Altbergbau:</u></p>	<p>Bergrecht</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Kenntnisnahme</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Kenntnisnahme</p> <p><u>Altbergbau:</u></p>
---	---

<p>Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Die Unterlagen hierzu sind nur noch rudimentär vorhanden, es ist ihnen nicht zu entnehmen, ob im Bereich des Vorhabens Bergbau umgegangen ist oder nicht.</p> <p>Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen bezüglich meiner Zuständigkeit keine Sachverhalte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen, aufgrund der Sachlage bezüglich des vorgenannten Bergwerkseigentums, empfehle ich jedoch, bei Aushubarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Falls alter Bergbau angetroffen werden sollte, wären dann die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu veranlassen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.</p> <p>Eine <u>Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde</u> ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).</p> <p>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: kmrda@rpda.hessen.de.</p>	<p>Im Rahmen der Baumaßnahme Berbigstraße 54 (Unterlieger) wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Aus diesem geht hervor, dass keine Informationen zum Altbergbau vorliegen.</p> <p>Auch während der Bauphase wurden keine Auffälligkeiten festgestellt insofern wird davon ausgegangen, dass es auch im Bereich des neu geplanten Wohnhauses kein Altbergbau stattgefunden hat.</p> <p>Für das neue Bauvorhaben wird ein Bodengutachten erstellt. In diesem wird geprüft, ob Hinweise von Altbergbau vorliegen.</p> <p><u>Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde</u></p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kampfmittelräumdienst</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Folgender Hinweis unter Ziffer C 2 ersetzt den bisherigen:</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</p>
---	--

5. Forstamt Michelstadt / HessenForst mit Schreiben vom 10.02.2022

Anregungen / Hinweise:

Durch die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Berbig“ beabsichtigte Erweiterung des Baufensters in Richtung des in direkter Nähe angrenzenden Waldes, hier Flurstück-Nr. 23/0 der Flur 6, Gemarkung Höchst, werden forsthoheitliche Belang berührt. Hierzu ist im Einzelnen wie folgt Stellung zu nehmen:

- Durch das Heranrücken des Wohngebäudes in gefährliche Nähe zum Wald, insbesondere unter Berücksichtigung der mittlerweile regelmäßig zu verzeichnenden Wetterextreme, entsteht eine potenzielle Gefahrenlage durch Baumsturz sowie Ast- oder Wipfelbruch. Inwieweit statische Auflagen am Gebäude Abhilfe schaffen können, ist von hier aus nicht zu beurteilen.
- Der auf der westlichen Seite des projektierten Baufensters angrenzende Baumbestand (ca. 106-jährige Altbuchen) in stark geneigter bis tlw. steiler Hanglage, mit einem ausgeprägtem Außentrauf der Randbäume, erfordert aus forstlicher Sicht einen Mindestabstand von 35 Metern, insbesondere im Hinblick auf den durch die ausgeprägte Steillage resultierenden erweiterten Fallbereich. Der aus Sicherheitsgründen erforderliche Abstand des Wohngebäudes zum Wald wird gemäß der mir vorgelegten Planunterlagen somit bei Weitem nicht eingehalten.
- Durch Streichung des § 8 Abs. 16 HBO sehe ich grundsätzlich Veranlassung darauf hinzuweisen, dass Schäden an Gebäuden sowie durch Waldeinwirkung sich verwirklichende Gefahren auf dort innerhalb des Gebäudes oder außerhalb befindliche Menschen, bspw. durch Baumschlag, Ast- oder Wipfelbruch, aufgrund eines nicht ausreichenden Abstandes zum Wald, sofern diese nicht durch schuldhaftes Handeln der Waldeigentümer (z.B. Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht) verursacht wurden, diesen nicht angelastet werden können. Für derartige Schäden trägt allein der Eigentümer des bebauten Grundstückes die Verantwortung und das Risiko. In diesem Zusammenhang ist gleichermaßen Bezug auf den § 1 Abs. 6, Satz 1 BauGB zu nehmen, in welchem bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind.

Beschlussempfehlung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es durch das Heranrücken des Wohngebäudes an den Waldrand zu Gefahren durch Baumsturz sowie Ast- oder Wipfelbruch kommen kann.

Beurteilung:

Das Grundstück erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 17,50 m in westliche Richtung und ist Teil des Waldes.

Auf dem Teilstück stehen fast ausschließlich Fichten und Tannen, die als Weihnachtsbäume verkauft werden. Danach ist eine Wiederaufforstung vorgesehen.



Die Parzelle liegt des Weiteren fast vollständig im Schutzzonenbereich der 110 kV-Freileitung der Westnetz GmbH, innerhalb der die Höhe von

- Durch die Errichtung eines (Wohn-)Gebäudes in gefährlicher Nähe zum Wald kann seitens des Planungsträgers oder in der Folge seitens des Trägers des Bauvorhabens kein Anspruch auf Rücknahme des Waldrandes, zum Zwecke der Herstellung eines ausreichenden Abstandes zwischen Wald und Bebauung hergeleitet werden.
- Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an Wald (§ 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG)). Es besteht ein latentes Waldbrandrisiko. Im Falle des Betriebes von Feuerungsanlagen für Festbrennstoffe, ist die Einrichtung von Funkenflugschutz-/ Brandschutzvorrichtungen verbindlich festzulegen. Auf § 8 (Waldschutz), Abs. 3 und 4 HWaldG weise ich in diesem Zusammenhang hin.

Bäumen aus Sicherheitsgründen beschränkt ist. Die Höhenbeschränkung gilt auch für den unmittelbaren Nahbereich der Schutzzone, sofern Bäume durch ihre Höhe die Sicherheit der Freileitung beeinträchtigen könnten.

Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass somit im unmittelbaren Nahbereich des geplanten Wohnhaus keine höheren Bäume aufgrund der Lage in der Schutzzone wachsen dürfen.

Der Abstand des geplanten Wohnhauses zu den höheren Bäumen (siehe Foto im Hintergrund) beträgt ca. 20,0 m.

Um die Gefahren in Waldrandnähe zu minimieren, werden auf dem angrenzenden 17,50 m tiefen Waldgrundstück nur niedrig wachsende Bäume gepflanzt, um auf diese Weise einen in der Höhe gestuften Waldrand zu entwickeln. Damit werden gleichzeitig die Belange des Netzbetreibers der 110 kV-Freileitung berücksichtigt.

Darüber hinaus wird zwischen HessenForst und dem Grundstückseigentümer eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen, in der der Grundstückseigentümer erklärt, dass er mögliche Sturmschäden durch Baumschlag, Ast- oder Wipfelbruch auf eigene Kosten trägt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Sofern der Betrieb von Feuerungsanlagen für Festbrennstoffe vorgesehen ist, sind geeignete Funkenflugschutz-/ Brandschutzvorrichtungen einzubauen. (§ 8 Abs. 3 und 4 HWaldG)

Zwischen HessenForst und dem Grundstückseigentümer ist eine schriftliche Vereinbarung abzuschließen, in der der Grundstückseigentümer erklärt, dass er mögliche Sturmschäden durch Baumschlag, Ast- oder Wipfelbruch auf eigene Kosten trägt.

dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die BauGB-Novelle 2021 hat die Anwendung der §§165-175 BauGB zur Mobilisierung von Bauland für Wohnbauzwecke neu gefasst. Statt einer Neuplanung am Ortsrand schlagen wir die Überplanung der Siedlungsbereiche mit besonders vielen Baulücken vor. Hier könnte die Gemeinde die private Vorratswirtschaft von Flächen auf Kosten der Allgemeinheit steuern.

§ 176 BauGB Baugebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

- 1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder*
- 2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.*

Das Bundes-Klimaschutzgesetz vom 18.12.2019 – zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) – fordert in Teil 5 die „Vorbildfunktion der öffentlichen Hand“ und formuliert:

§ 13 Berücksichtigungsgebot

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Diese Berücksichtigung des Klimaschutzes ist im vorliegenden Plan nicht erkennbar.

Es handelt sich beim Änderungsbebauungsplan um die Herstellung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnhauses.

Auf dem 2.014 m² großen Grundstück, das sowohl über die Berbigstraße als auch den Nonnenweg erschlossen ist, soll ein zweites Wohnhaus errichtet werden. Da hierfür keine Erschließungsstraßen neu gebaut werden müssen, können zusätzliche Eingriffe vermieden werden. Es muss auch das Maß der Überbauung nicht erhöht werden, um eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen.

Baugebot

Da es sich um die Schaffung von Bauland für ein konkretes Bauvorhaben handelt, wird die Festsetzung eines Baugebotes für entbehrlich gehalten, zumal es auch nicht um eine Planung handelt, bei der eine Baulücke geschaffen wird.

Es handelt sich lediglich um die Möglichkeit in „zweiter Reihe“ ein weiteres Wohnhaus errichten zu können.

Berücksichtigungsgebot

<p>Durch die Planung soll eine rückwärtige Bebauung des Flurstücks 27/3 nach Westen ermöglicht werden. Dies widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung des rechtskräftigen B-Planes, der seinerzeit das Spannungsfeld zwischen Bebauung und dem Wald bearbeitet hat. Der Plan setzt ausdrücklich auf der Westseite der Berbigstraße nur eine Häuserreihe fest.</p> <p>Durch die jetzige Planung wird der vorsorgende Schutz vor umstürzenden Waldbäumen aufgegeben. Zudem wird der übliche Grenzabstand zu anderen Nutzungen ohne Not aufgegeben. Künftig soll die Bebauung im Westteil des Grundstücks bis an die benachbarte freie Landschaft heranreichen.</p> <p>Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Wir halten die Wahl des Planverfahrens nach § 13 BauGB und den Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB für fehlerhaft.</p> <p>Die 'Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 zum Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume in der Europäischen Union und den Einrichtungen von Vogelschutzgebieten' (Vogelschutz-Richtlinie) ist uneingeschränkt einschlägig.</p> <p>Die 'Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen' (FFH-Richtlinie) ist uneingeschränkt einschlägig.</p> <p>Die Anforderungen, die das BNatSchG an die Aufstellung von Bebauungsplänen ansonsten stellt, sind zu beachten, also insbesondere der allgemeine und besondere Artenschutz (§§39 ff. BNatSchG), der Gebietsschutz (§§22 ff. BNatSchG), der Status gesetzlich geschützter Biotope (§30 BNatSchG) und der Schutz geschützter Landschaftsbestandteile (§29 BNatSchG).</p>	<p>Die Schaffung von Wohnraum in „zweiter Reihe“ ohne zusätzliche Erschließungsstraßen bauen zu müssen, verringert den Druck am Siedlungsrand Bauland ausweisen zu müssen. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung beschlossen den Bebauungsplan zu ändern.</p> <p>Das Grundstück erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 17,50 m in westliche Richtung und ist Teil des Waldes. Auf dem Teilstück stehen fast ausschließlich Fichten und Tannen, die als Weihnachtsbäume verkauft werden sollen. Danach ist eine Wiederaufforstung vorgesehen.</p> <p>Um die Gefahren in Waldrandnähe zu minimieren, werden auf dem angrenzenden 17,50 m tiefen Waldgrundstück nur niedrig wachsende Bäume gepflanzt, um auf diese Weise einen in der Höhe gestuften Waldrand zu entwickeln.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Da alle Kriterien erfüllt werden, kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Hiervon wird Gebrauch gemacht. Das gesamte Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Selbsterklärend sind die gesetzlichen Richtlinien uneingeschränkt zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall beschränken sich die potenziellen Beeinträchtigungen auf das zugehörige Artenspektrum.</p> <p>Diesbezüglich gilt zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet nicht innerhalb gesetzlich ausgewiesener Schutzgebiete liegt. Darüber hinaus befinden sich im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope, die eine Betroffenheit erfahren könnten.</p> <p>Das relevante Artenspektrum wurde, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises, im Rahmen einer Potentialanalyse untersucht sowie im Hinblick auf die Verbotstatbestände des BNatSchG bewertet.</p>
--	--

<p>Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse sowie Rotmilan und Steinkauz beeinträchtigt werden können.</p> <p>Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der genannten Vogelarten.</p> <p>Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können. Die Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eine einmalige Begehung genügen ausdrücklich nicht dieser Forderung. Wir halten die im Umweltbericht geäußerte Absicht der Gemeinde, auf eine detaillierte Untersuchung bedrohter Arten zu verzichten, für nicht sachgerecht.</p> <p>Wir halten die Untersuchung von mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbereich, der sämtliche angrenzenden Grundstücke bis zu einer Entfernung von ca. 200m umfassen muss, für angemessen.</p> <p>Die naturschutzfachliche Bewertung weist unter Nr. 4.4 eine Forderung aus, die in den Plan übernommen werden muss, um den Verbotstatbestand des §44 BNatSchG zu umgehen.</p> <p>Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde Höchst i. Odw. einseitig zugunsten der Förderung von Nutzungen ausgelegt werden. Die Pflicht zur Erfassung und planerischen Bewältigung von Planungsfolgen für Natur und Umwelt wird nicht angemessen erfüllt. Es fehlt vollständig eine Abschätzung der Umweltfolgen, die aus der Änderung resultieren. Wir erwarten gemäß §1a (3) BauGB - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - und § 1a (5) BauGB - Klimaschutz - eine Analyse des bestehenden Zustandes sowie Festsetzungen zur Verwendung regenerativer Energie zur Gebäudeheizung.</p>	<p>Dass eine Weihnachtsbaumschule als besonders geeignetes Jagdhabitat des Rotmilan zu bewerten ist, kann nicht nachvollzogen werden. Auch der Steinkauz ist auf entsprechende Höhlenbäume oder zumindest alte Kopfbaumbestände im Nahbereich angewiesen. Diese fehlen im Nahbereich des Grundstückes vollständig. Zusammenfassend ist eine Nutzung der Fläche für beide Vögel nur in einem sehr eingeschränkten Umfang denkbar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände oder ein Konflikt mit dem BNatSchG §44 Abs.1 ergeben sich an dieser Stelle nicht.</p> <p>Für eine vollumfängliche Abschätzung des Artenspektrums innerhalb des AFB sah die untere Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises keine Notwendigkeit (vgl.: Telefonnotiz vom 17.03.2021).</p> <p>Auf welcher fachlichen oder rechtlichen Grundlage erfolgt diese Einschätzung? Fachlich kann dieser Forderung nicht gefolgt werden.</p> <p>Sämtliche Vermeidungsmaßnahmen der Potentialanalyse bzw. der zugehörigen artenschutzrechtlichen Prüfung werden vollumfänglich berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet ist ein Baugrundstück, auf dem ein weiteres Wohnhaus errichtet werden soll. An der Stelle, an der das neue Wohnhaus errichtet werden soll, standen vorher überwiegend „Weihnachtsbäume“, die für den Verkauf vorgesehen waren.</p> <p>Dass das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt wird, ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches die Erarbeitung eines Umweltberichtes entbehrlich. Es sind lediglich die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.</p>
---	--

<p>Der Hessenatlas des statistischen Landesamtes bescheinigt der Gemeinde Höchst i. Odw. einen Einwohnerzuwachs um ca. 2% in der Zeit seit 2011 bei nahezu konstantem Wohnraumangebot.</p> <p>Wir halten es grundsätzlich für problematisch, wenn bei geplanten Veränderungen stets unter Hinweis auf die Flächengröße von 'unerheblichen' negativen Einflüssen geredet wird. Die gesetzliche Verpflichtung, Veränderungen, die von der Planung hervorgerufen werden, zu quantifizieren, wird damit nicht erfüllt.</p> <p>Die Festsetzungen des Planes sind fehlerhaft. Die Festsetzung A 2 nennt einen Bezug zu § 9 (1) BauGB, der jedoch durch keine Bestimmung mit Inhalt gefüllt ist. Es werden keine Pflanzbindungen (nach Nr. 25) und auch keine Entwicklungs- oder Pflegemaßnahmen (nach Nr. 20) benannt. Der Verweis auf die Bayerische Bauordnung ist nicht korrekt.</p> <p>Die Gemeinde legt nicht dar, wie die Festsetzung A 2 realisiert werden soll. Es fehlt die Trägerschaft sowie Bestimmungen zum Realisierungszeitpunkt, zur Pflege und deren Kosten. Bekanntlich werden im Odenwaldkreis derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist die Regel. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können.</p> <p>Für die grünordnerischen Festsetzungen des Planes schlagen wir vor:</p> <p>Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen gemäß § 8 (1) und § 91 (5) HBO. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu einem Anteil von 30% mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen. Koniferen sind nur als Einzelstücke zulässig.</p> <p>Heckenpflanzungen müssen mindestens 5 verschiedene Gehölze der Pflanzenliste enthalten.</p> <p>Ausschließlich mit Steinen gestaltete Freiflächen sind nur bis zu einem Anteil von 5% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Notwendige Zufahren und Zugänge sind anzurechnen.</p>	<p>Die Belange des Klimaschutzes werden im Rahmen der Baueingabe berücksichtigt, da beim Bau die Anforderungen an das Gebäudeenergiegesetz zu beachten sind.</p> <p>Es besteht ein konkreter Bedarf zur Errichtung eines Wohnhauses. Ansonsten wäre eine Bebauungsplanänderung entbehrlich.</p> <p>Mit dem Hinweis, dass das Maß der Überbauung nicht erhöht wird und dass die Belange des Artenschutzes beachtet werden, ist sichergestellt, dass durch die Planung keine wesentlichen negativen Veränderungen ausgelöst werden.</p> <p>Die Pflanzbindung besteht durch die Ziffer A 4. Dort wird auf die Beachtung der Festsetzungen aus dem Urplan Bezug genommen. Der Verweis auf die Bayerische Bauordnung wird gestrichen.</p> <p>Aktuell hängen an der Gartenhütte Nistkästen. Insofern wird davon ausgegangen, dass der Grundstückseigentümer Vogelliebhaber ist. Aus diesem Grund wird es für entbehrlich gehalten zwingende Festsetzungen zu treffen, wie das Umhängen zu erfolgen hat.</p> <p>Die Urfassung des Bebauungsplan fordert u.a.:</p> <p>Auf privaten Grundstücken sind mindestens 2 hochstämmige Obst- oder einheimische Laubbäume je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% der Pflanzzahl eines Grundstücks stellen.</p> <p>Für das neu geplante ca. 1.361 m² große Grundstück bedeutet dies:</p> <p>Abzüglich der überbaubaren Fläche (288 m²) verbleibt eine nicht überbaubare Fläche von 1.073 m². Danach sind 11 Bäume zu pflanzen.</p>
--	--

<p>Die Pflanzung ist zum Jahresende des auf die Rechtskraft der Satzung folgenden Jahres herzustellen.</p> <p>Abgängige Gehölze sind zum Jahresende des auf den Abgang folgenden Jahres zu ersetzen.</p> <p>Die Verletzung dieser Festsetzung wird mit einem Bußgeld gemäß § 86(1) Nr. 23 HBO geahndet.</p>	<p>Da diese Festsetzungen auch für den Änderungsplan gelten, werden weitergehende Pflanzaufgaben für entbehrlich gehalten.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt wird und somit Eingriffe nicht zusätzlich ausgeglichen werden müssen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>
---	--

<p>8. Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Hessen e.V. mit Schreiben vom 30.12.2021</p>	
<p>Anregungen / Hinweise:</p> <p>Die Planunterlagen enthalten einige u. E. schwerwiegende Mängel, aufgrund dessen wir diese Bauleitplanung nicht mittragen können.</p> <p><u>Artenschutzfachliche Potenzialanalyse</u> Den Zeitpunkt für die einmalige Begehung des Plangebiets am 12.03.2021 halten wir für vollkommen ungeeignet, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs.1 Nr. 1 bis 4 einschätzen zu können und diese zu vermeiden.</p> <p>Um das tatsächliche Brutgeschehen einschätzen zu können, hätte bei einer Fläche, die so nah am Wald liegt und dazu über Jahre recht naturnah gehalten und ungestört war, mindestens eine zusätzliche Begehung im Zeitraum April – Mai erfolgen müssen.</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bauleitplanung nicht mitgetragen werden kann.</p> <p><u>Artenschutzfachliche Potenzialanalyse</u> Anhand der Ergebnisse der Potenzialanalyse bzw. der zu großen Teilen fehlenden Betroffenheit hat die Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises keinen Bedarf für weitere Untersuchungen gesehen (vgl.: Telefonnotiz vom 17.03.2021).</p> <p>Im Bereich der geplanten Eingriffsfläche wurden die entsprechenden Bäume im Winter entnommen. Zum Zeitpunkt der Begehung charakterisierte sich der Eingriffsbereich, der zwischen einem Bestandsgebäude (im Osten) und einem Gartenhaus geplant ist, als eine mit Baumstümpfen bestandene, artenarme Fläche, die von einzelnen Moosen und Gräsern bestanden ist. Die zugehörige, gildenspezifische Bewertung ist der Potenzialanalyse zu entnehmen.</p>

<p>Dies trifft auch auf die Einschätzungen zu Reptilien zu. Das Gelände erscheint durchaus als Lebensraum für die Zauneidechse geeignet, die nach FFH-Richtlinie: Anhang IV (streng zu schützende Art) und nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt ist.</p> <p>So sind ausreichend Habitatemente auf der Fläche enthalten und auch die Ausrichtung des recht steilen Geländes nach Osten mit uneingeschränkter Sonneneinstrahlung bis weit über die Mittagsstunden bieten diesen Reptilien wie auch der Waldeidechse ausreichend Wärme, um hier zu reproduzieren.</p> <p>Die Zauneidechse ist nicht unbedingt auf Steinmauern angewiesen, ihr reichen Mauselöcher als Versteck und Winterquartiere und Maulwurfs- wie auch Ameisenhaufen zur Eiablage.</p> <p>Daher halten wir eine erneute Begutachtung der Fläche im Mai für unbedingt notwendig, um einen Verstoß gegen die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu vermeiden.</p> <p><u>Zufahrtsregelung</u> In der Begründung heißt es: „Um die Eingriffe in den Hang minimieren zu können, wird der Geländeabsatz für die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätze auf das Grundstück genutzt.“</p> <p>Dies bedeutet eine Zufahrt zum Plangebiet von über 65 m Länge entlang einer naturnahen, sonnenexponierten Hanglage und somit eine weitere Beeinträchtigung potenzieller Lebensräume von Reptilien. Diese wurde in der artenschutzfachlichen Potenzialanalyse nicht mitbetrachtet! Die Ausweisung des bisher unbefestigten Wiesenweges, wird vermutlich dessen Versiegelung zur Folge haben. <u>Dieser Eingriff ist aufgrund der Länge des Weges u.E. unverhältnismäßig.</u></p>	<p>Festzuhalten bleibt, dass der faktische Eingriffsbereich über kein entsprechendes Potential (mehr) verfügt. Diesem Ergebnis wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde gefolgt. Sie gilt unabhängig von der Nutzung der Vorjahre. Folglich hätte eine weitere Begehung keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn erbracht.</p> <p>Diese Einschätzung korreliert mit der vorliegenden Potentialanalyse. Allerdings gilt zu berücksichtigen, dass essenzielle Teilhabitate (offene Sandflächen) fehlen und auf der gerodeten Fläche entsprechende Versteckmöglichkeiten praktisch nicht vorhanden sind.</p> <p>Für die Reproduktion wird grabbares Sediment benötigt. Zudem gilt bei der Waldeidechse zu berücksichtigen, dass das gemeinsame Charakteristikum der unterschiedlichen und von dieser Art genutzten Lebensräume eine geschlossene und deckungsreiche Vegetation ist. Diese fehlt innerhalb der Eingriffsfläche vollständig und im Bereich des Hanges weitestgehend.</p> <p>Das ist zutreffend, allerdings befinden sich im Eingriffsbereich keine derartigen Strukturen.</p> <p>Dieser Einschätzung kann fachlich nicht gefolgt werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch die Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises keinen Bedarf für weitere Untersuchungen gesehen hat (vgl.: Telefonnotiz vom 17.03.2021)</p> <p><u>Zufahrtsregelung</u> Bei dem Bereich der geplanten Zufahrt handelt es sich um eine ehemalige Weihnachtsbaumschule. Diese kann weder während der Produktion noch nach der Baumentnahme als naturnah eingestuft werden. Ferner wurde das Habitatpotential der Gesamtfläche bewertet und die Hanglage aufgrund der bereits aufgeführten Faktoren explizit nicht als geeigneter Lebensraum der Reptilien eingestuft.</p>
--	--

<p>Beleuchtung und Artenschutz: Gerade im Rahmen einer Bauleitplanung könnten Regelungen zur umweltverträglichen Beleuchtung getroffen werden, die zur Verringerung der Umweltbelastung durch künstliches Licht (Lichtverschmutzung), zur Gesunderhaltung aller Lebewesen und zur Energieeinsparung beitragen. Hier wäre vor allem auf eine umweltverträgliche Außenbeleuchtung und Straßenbeleuchtung mit geringem Blauanteil zu achten, bei der nicht vorrangig nur die Energie-Effizienz im Vordergrund steht, sondern vor allem die Lichtfarbe hin zu warm Weiß und einer geringen Intensität. Eine Beeinträchtigung des nahegelegenen Waldrandes und der Gehölze sind zu vermeiden und Regelungen hierzu im BP festzusetzen Die immer weiter zunehmende Beleuchtung hat, erwiesener Maßen, einen gravierenden Anteil am massiven Rückgang bei den Insekten.</p> <p>Artenschutz am Gebäude: Für den Artenschutz kann etwas an dem Gebäude getan werden. So besteht die Möglichkeit in die Fassaden oder unter Dachvorsprüngen sogenannte Einbausteine als Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse einzubauen, ohne dass diese Nisthilfen von außen erkennbar wären.</p> <p>Aufgrund der schwerwiegenden Mängel der Planunterlagen, können wir die Bauleitplanung zum jetzigen Zeitpunkt nicht mittragen.</p>	<p>Beleuchtung und Artenschutz: Den Anregungen zur Beleuchtung wird fachlich gefolgt. Diese werden in den Bauungsplan aufgenommen.</p> <p>Artenschutz am Gebäude: Der Anregung Nisthilfen für Fledermäuse und/oder Vögel in den Bauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bauungsplan: In den Bauungsplan werden folgende Festsetzungen aufgenommen: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nach unten abstrahlende LED-Leuchtmittel mit maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur, Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig verkapselter Lampengehäuse zulässig. Auf dem geplanten Anwesen ist jeweils eine Nisthilfe für Fledermäuse und Vögel einzubauen.</p>
--	---

<p>9. Westnetz GmbH mit Schreiben vom 03.01.2022 Anregungen / Hinweise:</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p>
---	-----------------------------

<p>Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 30,00 m = 60,00 m bzw. 2 x 19,00 m = 38,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.</p> <p>Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 vom 30.12.2021 (Westnetz-Eintragung) eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.</p> <p>Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. • Im Schutzstreifen der Leitung werden keine Bauwerke errichtet. • Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt. <p>Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.</p> <p>Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Schutzstreifen außerhalb des Geltungsbereichs werden wie angegeben angepasst.</p> <p>Es sind im Schutzstreifen keine Bauwerke geplant. Es wird beachtet, dass keine höheren Anpflanzungen vorgenommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---

<p>Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“</p> <p>Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Netzes.</p>	<p>Kenntrnisnahme</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>Im Schutzstreifen der Leitung sind Bauwerke unzulässig.</p> <p>Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen.</p> <p>Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.</p>
---	---

Bebauungsplan „Berbig“, Änderung 4

Anhang - Telefonnotiz vom 17.03.2021

ÖKOLOGIE & STADTENTWICKLUNG



**Digitale
Flächeninformation**
Landschaftsplanung
Bauleitplanung
Digitale Flächeninformation

TELEFONNOTIZ

Projekt :	Vorhaben B-Plan Berbigstraße 64, Höchst
Datum :	17.03.2021, 10.30 Uhr
Teilnehmer :	Hr. Krause, LRA Odenwaldkreis, Umwelt und Naturschutz - Naturschutzbehörde Telefon: 06062 70-459 ul.krause@odenwaldkreis.de Frau Colmar, Büro Ökologie & Stadtentwicklung Telefon: 0176 32471857 christine.colmar@beck-stadt.de

Abstimmung zum Verfahren, hier: Untersuchungsumfang Artenschutz sowie Besprechung der vorliegenden Ergebnisse

Zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise wurden dem Landratsamt das geplante Vorgehen sowie die bereits erfolgten Untersuchungen vorgestellt.

So erfolgte bei der Begehung am 12.03.2021:

- eine Begutachtung des geplanten Eingriffsbereiches.
- Bei der Untersuchung lag der Fokus neben der vollständigen Prüfung des geplanten Baufeldes, auf dem angrenzenden Baumbestand, der gesamten Grundstücksfläche sowie den angrenzenden Waldbereichen.
- Darüber hinaus wurde das Habitatpotential der einzelnen Bereiche ermittelt!
- Die vorliegenden Gehölzbestände wurden auf das Vorkommen von Neststandorten sowie geeigneten Höhlen oder Rindenabspaltungen hin untersucht.

Im Folgenden wurden dem Landratsamt (Herrn Krause) die erzielten Ergebnisse vorgestellt:

- Ein Vorkommen von regional bedeutsamen Arten konnte nicht bestätigt werden.
- Die Fläche des geplanten Baufeldes zeigt sich vollständig ohne Bewuchs.
- Der geplante Eingriffsbereich wurde vollständig überprüft. Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse können praktisch ausgeschlossen werden.
- Auch die angrenzenden Nadelbäume verfügen über kein Habitatpotential für Klasse der Vögel oder die Artengruppe der Fledermäuse.
- Gleichzeitig bilden die westlich gelegenen Nadelbäume einen Pufferbereich in Richtung des Waldes, wodurch ein Einwandern von plattungsrelevanter Tieren wie der Haselmaus verhindert wird. Es bestehen keine geeigneten Übergangsstrukturen.
- Der Schuppen des Baugrundstückes ist mit Nisthilfen bestückt und soll erhalten bleiben.
- Darüber hinaus besteht auf dem Grundstück ein Quartierpotential für die Klasse der Reptilien.
- Dieses umfasst die verschiedenen Steinhaufen innerhalb des Grundstückes, wobei der Schwerpunkt im Bereich einer Sandsteinmauer liegt, die im Bereich des Gartennutzschens zu finden ist.
- Ein aktueller Besatz konnte zu dieser Jahreszeit nicht festgestellt werden.
- Auch wenn zum aktuellen Zeitpunkt keine Tiere nachgewiesen werden konnten, ist mit einer potentiellen Betroffenheit der Reptilien zu rechnen, wenn in die vorliegenden Habitate eingegriffen wird.

Im Konsens mit dem Landratsamt wurde determiniert.

- dass der AFB auf Grundlage der benannten Ergebnisse erstellt werden kann und
- die Reptilienhabitate, insbesondere die am Gartenhaus lokalisierte Sandsteinmauer zu erhalten ist

Seitens des Landratsamtes wurde ferner beantragt

- Dass aktuell kein Bedarf für weitere Untersuchungen gesehen wird.

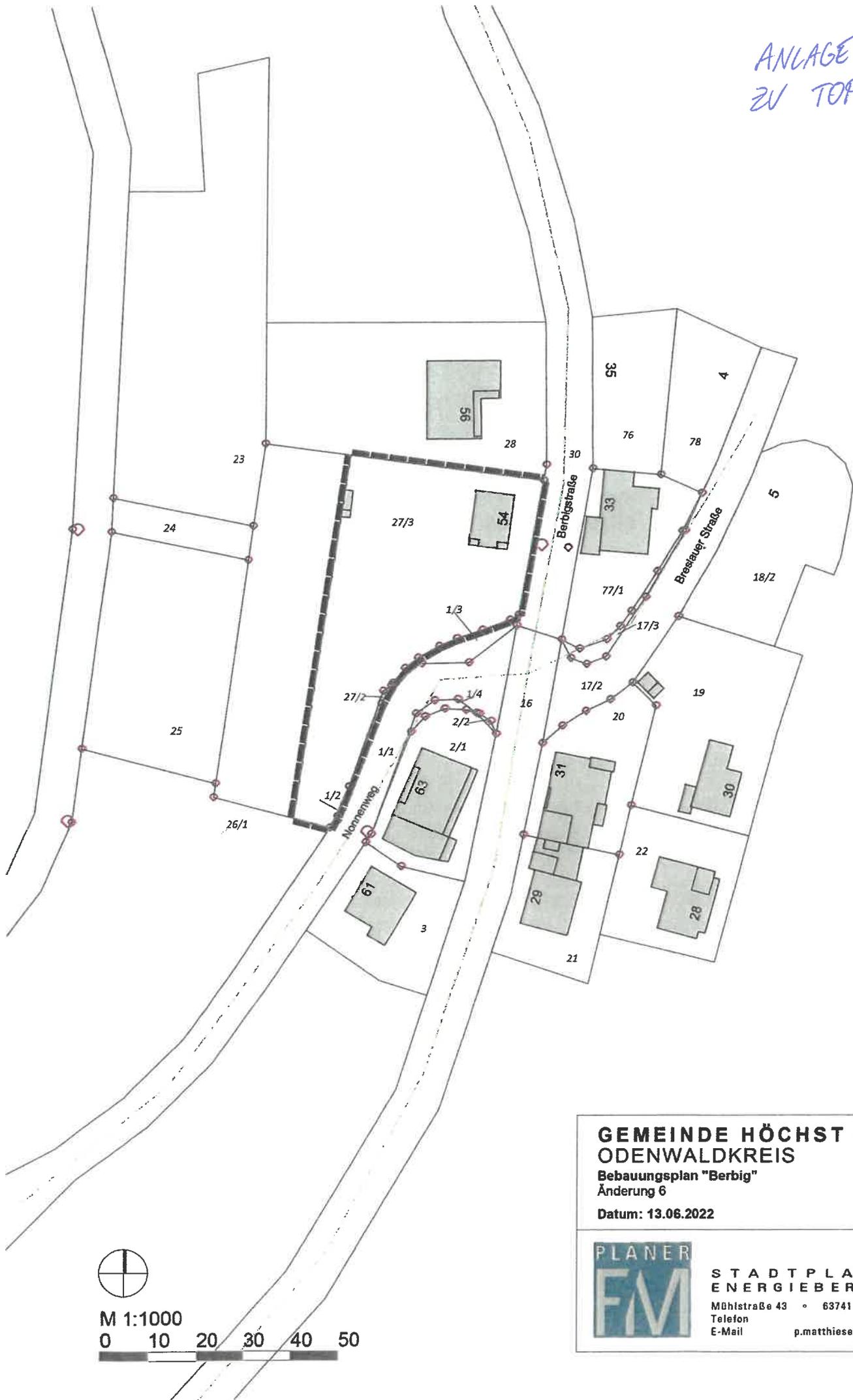
Aufgestellt am 17.03.2021

Christine Colmar
E-Mail-Beck@beck-stadt.de
Ökologie und Stadtentwicklung
Hofmannstraße 59
64285 Dornsbach
E-Mail-Beck@beck-stadt.de
Tel.: 0176 32471857
www.beck-stadt.de

Büro für Ökologie und Stadtentwicklung
Inhaber:
Peter C. Beck
M.A. Geograph

Hofmannstraße 59
64285 Dornsbach
E-Mail: p.c.beck@beck-stadt.de
06151-296859

ANLAGE
ZU TOP 9.2



M 1:1000
0 10 20 30 40 50

GEMEINDE HÖCHST i. Odw.
ODENWALDKREIS
Bebauungsplan "Berbig"
Änderung 6
Datum: 13.06.2022 M 1:1000



**STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG**
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gemeinde Höchst i. Odenwald

Bebauungsplan „Berbig“

Änderung 6

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 07. März 2022



STADTPLANUNG · ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 · 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

1. Anlass

Das Anwesen Berbigstraße 54 besteht aus den Flurstücken mit den Fl. Nrn. 27/3, 1/2 und 27/2 und weist eine Grundstücksgröße von 2.014 m² auf. Quer über das Grundstück verläuft eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Berbig“. Dieser begrenzt die baulichen Möglichkeiten auf die Realisierung eines Wohnhauses an der Berbigstraße.

Mit der Erweiterung des Baufeldes hangaufwärts soll Planungsrecht geschaffen werden, um ein weiteres Wohnhaus auf dem Grundstück errichten zu können, ohne dass die baulichen Obergrenzen, die der aktuelle Bebauungsplan vorgegeben hat, verändert werden. Durch die Erschließung des zweiten Wohnhauses vom Nonnenweg können beide Anwesen eigenständig erschlossen werden.

1.1 Bestand und Planung

Das Grundstück ist im Einmündungsbereich des Nonnenweges in die Berbigstraße durch eine Böschung abgegrenzt.



Die bestehende Zufahrt vom Nonnenweg auf das höher gelegene rückwärtige Grundstück (Absatz im Gelände) soll als Zufahrt zu den Stellplätzen und Garagen genutzt werden.



Die Fläche, auf der das Wohnhaus errichtet werden soll, weist einen Höhenunterschied von ca. 3,0 m auf und eine Hangneigung von ca. 20 %.



Das Areal, auf dem das Wohnhaus errichtet werden soll, ist zu einer Seite stark geneigt. Es weist von West nach Ost einen Höhenunterschied von ca. 3,0 m auf. Dies entspricht einer Hangneigung von ca. 20 %. In Nord-Süd-Richtung beträgt der Höhenunterschied lediglich ca. 0,65 m. In diese Richtung beträgt die Neigung ca. 4 %.

Um die Eingriffe in den Hang minimieren zu können, wird der Geländeabsatz für die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätze auf das Grundstück genutzt.

Da unterhalb der Baubeschränkungszone der Hochspannungsfreileitung keine Bebauungsmöglichkeit besteht, beschränkt sich das Areal, auf der ein weiteres Wohnhaus errichtet werden kann, auf den nordwestlichen Teilabschnitt.

Der Höhenunterschied von ca. 3,0 m entspricht ungefähr einem Geschoss und ermöglicht es somit, ein Gebäude zu errichten, sowohl zur West- als auch zur Ostseite, lediglich um ein Geschoss versetzt, ebenengleich das anschließende Gelände erreichen zu können.

2. Verfahren

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Höchst i. Odenwald an der Berbigstraße und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Berbig“. Die Änderung des Bebauungsplans soll die Realisierung eines weiteren Wohnhauses ermöglichen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.014 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 403 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Höchst befindet, als Wohngebiet entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

2.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die überbaubare Fläche von ca. 403 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.3 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

3. Planungsrechtliche Situation



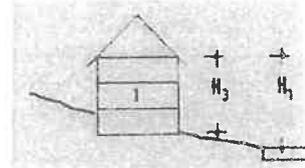
Auszug aus dem Bebauungsplan „Berbig“
Plan unmaßstäblich

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beschränkt sich das Baufeld auf einen Teilbereich entlang der Berbigstraße.

Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Die Grundflächenzahl ist auf 0,2 und die Geschossflächenzahl auf 0,4 begrenzt.

Die zulässigen Traufhöhen wurden wie folgt festgelegt:

H_1 (über Oberkante Straße) max. 12,50 m und
 H_3 (über Oberkante Gelände) max. 8,50 m.



Als Dächer sind nur rote Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° oder begrünte Flachdächer zulässig.

Des Weiteren sind Anforderungen an Dachaufbauten festgelegt.

Die Baubeschränkungszone unterhalb der 110 kV-Freileitungen beträgt beiderseits der Leitungsachse 19,0 m.

4. Geplante Änderungen

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung eines weiteren Baufeldes im rückwärtigen Bereich ist die bisher vorgegebene Traufhöhe mit Bezug zur Straßenoberkante nicht mehr ausreichend. Aus diesem Grund wird für die hintere Bauungsmöglichkeit eine Traufhöhe mit Bezug zur Straßenoberkante von 15,50 m festgesetzt.

Für das vordere Baufeld an der Berbigstraße bleiben die bisherigen Festsetzungen bestehen.

4.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.2.1 Artenschutz

Um Bodenbewegungen möglichst gering zu erhalten und um zu vermeiden, dass der Bodenaushub abgefahren wird, wird gefordert, dass beim Erdaushub der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen ist.

Um Verbotstatbestände auszuschließen ist die Baufeldräumung nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zulässig. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.

4.2.2 Vermeidungsmaßnahmen

Um Verbotstatbestände ausschließen zu können, wird gefordert, dass die Nistkästen an der Gartenhütte während der Brutzeit für die Dauer der Errichtungsphase in andere Bereiche des Grundstückes umzusetzen sind und die Umsetzung zwingend vor dem Beginn der Brutzeit erfolgen muss. Davon abgewichen werden darf nur, wenn die Kästen vor der Transferierung überprüft wurden und ein Besatz ausgeschlossen werden konnte. Ansonsten sind bauliche Maßnahmen bis zum Ausfliegen der Jungvögel zurückzustellen.

4.3 Geh- und Leitungsrechte

Um sicherzustellen, dass bei einer Grundstücksteilung die Versorgung des hinterliegenden Grundstücks mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers mit Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen an die Hauptleitungen in der Berbigstraße planungsrechtlich gesichert sind, wird gefordert, dass innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs ein 3,0 m breites Gehrecht für die

Versorgungsträger und ein Leitungsrecht für den Eigentümer des rückwärtigen Grundstücks festgesetzt wird. Die Lage des Geh- und Leitungsrechts innerhalb des gekennzeichneten Bereichs kann beliebig gewählt werden.

4.4 Dachform

Um den Gestaltungsspielraum geringfügig zu vergrößern, werden auch Walmdächer zugelassen. Die Dachform bewegt sich zwischen dem Sattel- und dem Krüppelwalmdach.

Da das Gebäude in der zweiten Reihe errichtet wird, ist die Herstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes innerhalb eines Straßenabschnittes nicht bedeutsam.

4.5 Hinweise

Im Übrigen sind die sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

5. **Artenschutz**

Um zu klären, ob durch die Planänderung artenschutzrechtliche Tatbestände ausgelöst werden, wurde eine Artenschutzfachliche Potentialanalyse in Auftrag gegeben. Aus dem Bericht des Büros Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck mit Datum vom 26.03.2021 geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

5.1 Bestimmen von Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vögel - Vogelgilde Gehölzfreibrüter

Die potenzielle Habitateignung der Nistkästen am Gartenhaus bedingen, dass von einer erneuten Nutzung durch diese Vogelgilde auszugehen ist.

Vermeidungsmaßnahme: Transferierung der Nistkästen

- *Um eine erhebliche Störung während der Brutzeit zu vermeiden, sind die Nistkästen an der Gartenhütte für die Dauer der Errichtungsphase in andere Bereiche des Grundstückes umzusetzen.*

Die Umsetzung muss zwingend vor dem Beginn der Brutzeit erfolgen (spätestens Februar). Eine spätere Umsetzung der Kästen wird dann möglich, wenn die Kästen vor der Transferierung überprüft wurden und ein Besatz ausgeschlossen werden konnte.

Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten.

5.2 Fazit

Bei Berücksichtigung und Umsetzung der benannten Vermeidungsmaßnahme sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG ist, unter der zuvor benannten Prämisse, für keine der benannten Artengruppen zu erwarten.

Folglich wird das geplante Vorhaben, unter Berücksichtigung der Maßnahme, als artenschutzfachlich vertretbar eingestuft.

Die vollständige Artenschutzfachliche Potentialanalyse liegt der Bebauungsplanänderung als Anlage bei.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Berbigstraße und den Nonnenweg erreichbar. Die verkehrliche Erschließung kann auch bei Teilung des Grundstückes sichergestellt werden. Das bestehende Wohnhaus Berbigstraße 54 ist über die Berbigstraße erschlossen und das neue Wohnhaus über den Nonnenweg.

Die bestehende Zufahrt vom Nonnenweg auf das höher gelegene rückwärtige Grundstück ist zusätzlich als Feuerwehrezufahrt herzustellen. Die Feuerwehrezufahrt und die Stellflächen sind gemäß den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007, angepasst im Oktober 2009) herzustellen. Hierbei ist die Lage der Hochspannungsleitung zu beachten.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trink- und Löschwasser

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet „Berbig“ wurden alle Anforderungen an den Trink- und Löschwasserbedarf berücksichtigt. Für das zusätzliche Baufeld wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h benötigt.

Diese Menge kann über das bestehende Leitungsnetz bereitgestellt werden.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert und an den Sammler in der Berbigstraße angeschlossen.

Um die Menge des anfallenden Niederschlagswassers gering zu halten, wird gefordert, dass eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 40 l/m² angeschlossene Dachfläche zu realisieren ist.

Da nur ein weiteres Wohnhaus an das Ableitungssystem angeschlossen werden soll und somit die Menge des zusätzlich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gering ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ableitung sichergestellt werden kann.

8. Anlagen

8.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck, Hoffmannstraße 59, 64285 Darmstadt
mit Datum vom 26.03.2021

Aschaffenburg, den 07. März 2022

Höchst, den __.__.2022

Entwurfsverfasser



Auftraggeber

Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Bürgermeister der
Gemeinde Höchst i. Odenwald

2.1.2 Vermeidungsmaßnahme
Um eine erhebliche Störung während der Brutzeit zu vermeiden, sind die Nistkästlinge der Garterlatze für die Dauer der Erbrütung in andere Bereiche des Gartens zu versetzen.
Die Umsetzung muss zwingend vor dem Beginn der Brutzeit erfolgen (spätestens Februar). Eine spätere Umsetzung der Kästen wird dem möglich, wenn die Kästen vor der Transferrichtung überprüft wurden und ein Besatz ausgeschlossen werden konnte.
Sofort ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten.

2.1.3 Beleuchtung
Für Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich nach unten abstrahlende LED-Leuchtmittel mit maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur, Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig verklebter Lampengehäuse zulässig.

2.1.4 Nisthilfen
Auf dem geplanten Anwesen ist jeweils eine Nisthilfe für Fledermäuse und Vögel einzubauen.

3. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh- und Leitungsrechte
Auf der Parzelle Fl. Nr. 27/3 wird auf dem vorderen Grundstücksteil bis zur geplanten Grundstücksgrenze des rückwärtigen Grundstücks ein 3,0 m breites Gehrecht für die Versorgungssträger und ein Leitungsrecht für den Eigentümer des rückwärtigen Grundstücks festgesetzt. Die Lage innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist beliebig.

4. Sonstiges
Im Übrigen gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Berbig“.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

1. Dachform
Es sind Warmdächer, Satteldächer (auch aufgelöst in mehrere Putzdächer), Krüppelwalmdächer sowie begründete Flachdächer zulässig.

2. Behandlung von Niederschlägen
(§ 37 Abs. 4 HMG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG)

2.1 Das auf Dächern anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine private Speichereinlage (Zisternen) zu leiten. Das Fassungsvermögen der Speichereinlage muss mindestens 40 l/m² überdeckte Grundfläche betragen. Begründete Flachdächer sind nicht anzuschließen. Die Speichereinlage ist durch einen Überlauf in die Mischwasserkanalisation anzuschließen. Das Wasser ist für das Brauchwasser, die Gartenbewässerung bzw. die Toilettenspülung zu verwenden.

2.2 Stellplätze und deren Zufahrten sowie die nicht überbauten Flächen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

3. Sonstiges
Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Berbig“.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz
Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente wie z. B. Scherben, Steinreste, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss Bleibitz, 65203 Wiesbaden, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2. Bodenschutz
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergaben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht auf erheblichen Bodenverschmutzung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde (z. B. Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, Intelligenz) mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

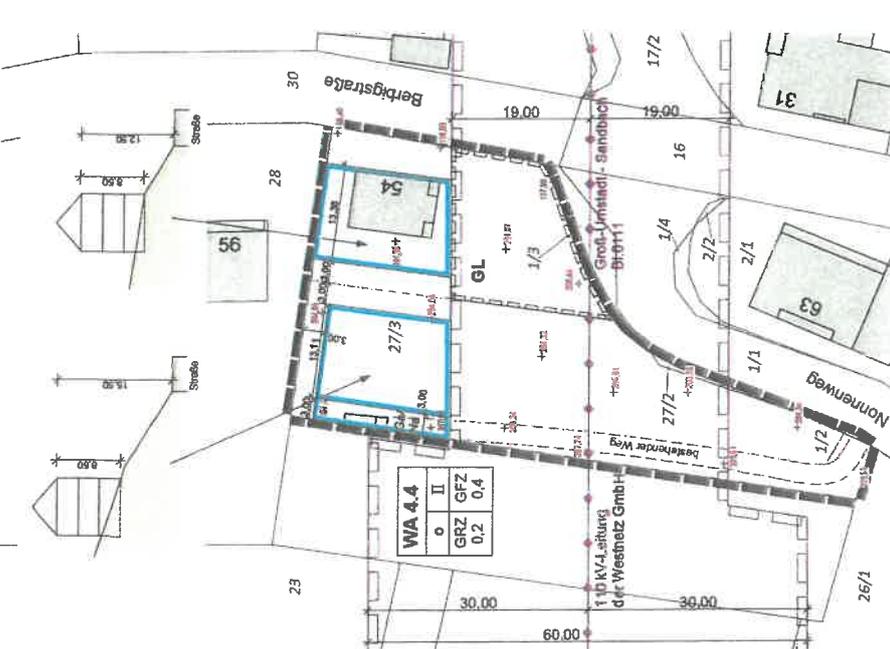
3. Regelungen für getrenntes Niederschlagswasser
Das in einer Zisterne gesammelte und für die sanitäre Nutzung verwendete Niederschlagswasser ist über einen Wasserzähler zu erfassen.

4. Anforderungen aufgrund der Wohnfläche

4.1 Sofern der Betrieb von Feuerungsanlagen für Festbrennstoffe vorgesehen ist, sind geeignete Funkenfänger/Brandchutzvorrichtungen einzubauen. (§ 9 Abs. 3 und 4 HMG)

4.2 Zwischen HesselFogt und dem Grundstücksgrenze ist eine schriftliche Vereinbarung abzuschließen, in der der Grundstückseigentümer erklärt, dass er mögliche Sturmchäden durch Baumschlag, Ast- oder Wipfelbruch auf eigene Kosten trägt.

5. Bauen im Bereich der Schutzzone der 110 kV-Freileitung
Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Antriebsleistungen vorgenommen werden, die eine Erdwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen.



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 378) und durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 378) und der Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.** Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)
Für das rückwärtige Baufeld wird eine Traufhöhe von 15,50 m bezogen auf Oberkante Straße festgesetzt.
- 2.** Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
- 2.1** Altlandschaft
- 2.1.1** Baudeckungsmaß
Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und anschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Die Baufeldräumung ist nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zulässig. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

- vorhandene Gebäude
- Bestandshohlen
- vorhandene Flurstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze

D. Nachrichtliche Übernahmen

110 kV - Hochspannungsleitung der RWE mit 19,0 m bzw. 30 m Baubeschränkungszone beiderseits der Leitungsechse

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans ist durch die Gemeindevertretung vom 02.09.2021 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB gefasst worden. Der Beschluss wurde am 02.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 15.11.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 10.01.2022 bis einschließlich 11.02.2022 öffentlich ausgestellt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Höchst hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.09.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Höchst im Odenwald, 02.09.2022
Bürgermeister

Ausgeführt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.09.2021 mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 02.09.2021 identisch ist.

Höchst im Odenwald, 02.09.2022
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 02.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Höchst im Odenwald, 02.09.2022
Bürgermeister

GEMEINDE HÖCHST i. Odw.
ODENWALDKREIS

Bebauungsplan "Berbig"
Änderung 6

Datum: 07.03.2022

M 1:500



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de