

Vorlage für die Gemeindevertretung

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Im Nähling“ an der B 45
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
„Brennholzhandel an der B 45“
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden, sonstigen
Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß
§ 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
hier: Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.03.2015**

Erläuterungen

5.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB werde zu der Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wie folgt Stellung genommen:
Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens würden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken geltend gemacht.
Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) werde mitgeteilt, dass vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt werde. Ein Natura 2000-Gebiet sei nicht betroffen. Eine abschließende Stellungnahme in Hinsicht auf die Teiländerung des Flächennutzungsplanes behalte sich das Regierungspräsidium bis zur Vorlage der erforderlichen Unterlagen einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung vor.
Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werde auf die zuständige Untere Naturschutzbehörde beim Odenwaldkreis verwiesen.

Erläuterung:

Die in Hinsicht auf die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlichen Unterlagen einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung werden dem Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird unter Pkt. 8 dieser Vorlage behandelt.

5.2 Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange werde Folgendes mitgeteilt:

Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die geplante Maßnahme befinde sich außerhalb von bestehenden Wasserschutzgebieten. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB sei bei der Aufstellung eines Bauleitplanes auf das Umweltmerkmal Grundwasser, insbesondere den Aspekt Grundwasserflurabstände angemessen einzugehen. Bei hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sei bei der Realisierung der angestrebten Nutzung sowie bei der

anschließenden Nutzung selbst, darauf zu achten, dass eine Gefährdung für das Grundwasser ausgeschlossen bzw. soweit wie möglich minimiert werde. Es sei darzulegen, wie die zukünftige Versorgung des geplanten Gebietes mit Trinkwasser sichergestellt werde. Außerdem sei die gesicherte Löschwasserversorgung nachzuweisen. Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet seien nachzuweisen, so z.B. die Verwertung von Niederschlagswasser, etc. Auf den Aspekt der Bodenversiegelung sowie Maßnahmen zu deren Reduzierung sei einzugehen.

Erläuterung:

Auf die Schutzgüter Grundwasser und Boden und die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wird im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen. Dabei wird die Bedeutung des Schutzgutes Grundwasser als „mittel bis gering“ und die des Schutzgutes Boden als „sehr hoch“ eingestuft, die Auswirkungen auf diese Schutzgüter durch die Planung als „mittel“ (Boden) bzw. „mittel bis gering“ (Grundwasser).

5.3 Abwasser

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes solle der Neubau eines Brennholzlagers mit Lagerhalle, Maschinenhalle und Betriebsleiterwohnhaus ermöglicht werden. Die betroffene Fläche sei 1,47 ha groß. Das Plangebiet befinde sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

1. Schmutzwasser

Das anfallende Abwasser werde an die vorhandene kommunale Mischwasserkanalisation angeschlossen. Gegen die Einleitung des Schmutzwassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation bestünden keine Bedenken.

2. Niederschlagswasser

Die Vorgaben gem. § 55 WHG bzgl. Nutzung und Versickerung des Niederschlagswassers seien berücksichtigt worden.

Gegen die vorliegende Planung bestünden keine Bedenken.

5.4 Die Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Odenwald zu beantragen.

5.5 Bodenschutz

Zu dem Vorhaben werde aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

1. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergäben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Es bestünden somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Es werde gebeten, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum

Bebauungsplan aufzunehmen:

„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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. 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.“

5.6 2. Vorsorgender Bodenschutz

Mit Grund und Boden solle sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollten Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen sei:

1. Bodenziele
 - o Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht
2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen
 - o Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers
<http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>)
3. Vorbelastungen Boden
 - o Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)
4. Zusammenfassende Bewertung Boden
 - o Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen
5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes
 - o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung
6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung
 - o Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand (s.a. Nr. 2)
7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung
 - o Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung
 - o Erarbeitung einer Bilanzierung
 - o Ableitung des Kompensationsbedarfs
8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes
 - o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs
 - o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad
9. Bodenausgleichsmaßnahmen
10. Planungsalternativen Boden
 - o Darstellung von Planungsalternativen
11. Monitoring Boden
 - o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
12. Allgemeine Zusammenfassung Boden

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe sei nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar: <http://www.hlug.de/start/boden/planung.html>

Erläuterung:

Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich einer Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden erstellt.

5.7 Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen habe ergeben, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Brennholzhandel an der B 45“ hinsichtlich

der Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestünden.

Es werde jedoch vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz seien bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen sei durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich sei, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.

Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz seien in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ergebe sich aus der Planung ein Konflikt, der in den Unterlagen dargestellt sei und für den ein geeigneter Lösungsvorschlag gemacht werde.

Wie unter Punkt 8 (Immissionsschutz) der Begründung auf Seite 9 richtig erkannt, könne es durch das Vorhaben zu Geräuschemissionen an den, auf der anderen Seite der Bundesstraße und der Bahnlinie vorhandenen Wohnnutzungen, sowie an dem Aussiedlerhof unmittelbar angrenzend kommen.

Zur Klärung dieses Konfliktes sei die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens geplant. Damit werde eine abschließende Beurteilung möglich sein.

Durch den Betrieb des Brennholzplatzes könne es allerdings auch zu Immissionen durch stoffliche Emissionen (Stäube) kommen. Hierzu sollten ebenfalls Überlegungen angestellt und nachvollziehbare Aussagen getroffen werden, mit welchen Belastungen für die nächsten Anwohner bei Umsetzung der Planung zu rechnen sein werde.

Erläuterung:

Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der schalltechnischen Belange im Rahmen der Planung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass in der Umgebung des Vorhabens im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen kein Konfliktpotential aufgrund von Immissionen durch den Brennholzhandel im Plangebiet besteht. Mit einer Staubentwicklung relevanten Ausmaßes ist nicht zu rechnen.

5.8 Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sei im Übrigen grundsätzlich Folgendes zu beachten:

Es seien Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben könne oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein könne.

Weiter seien Angaben zu Lärm, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima zu machen.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genüge eine angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform).

Spezielle Untersuchungen, außer dem schalltechnischen Gutachten, seien zum derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.

Weitere Hinweise und/oder Anregungen würden nicht geltend gemacht.

5.9 Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer bestünden gegen den Bebauungsplan sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

5.10 Aus der Sicht des Dezernates Bergaufsicht werde Folgendes mitgeteilt:

Durch das Vorhaben seien keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe seien nicht in unmittelbarer Nähe. Unterlagen über ehemals umgegangenen Bergbau im Vorhabensgebiet lägen nicht vor.

Dem Vorhaben stehen daher aus der Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.

- 5.11 Abschließend werde darauf hingewiesen, dass der Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteiligt werde, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt seien. In dem zugeleiteten Bauleitplanverfahren seien von der Gemeinde keine Hinweise dieser Art gegeben worden. Deshalb sei der zentrale Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt worden. Es stehe der Gemeinde jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen könnten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, gerichtet werden. Schriftliche Anfragen seien zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Erläuterung:

Weder der Gemeinde noch dem Eigentümer des Grundstücks im Plangebiet sind Fundstellen von Kampfmitteln bekannt.

Der Kampfmittelräumdienst wurde nachträglich ergänzend um Auskunft gebeten, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen ist. Dieser teilte in seiner Antwort vom 14.04.2016 mit, dass eine Auswertung vorliegender aussagefähiger Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben habe, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

11. ei

Zur Vorbereitung einer Entscheidung der Gemeindevertretung soll der Antrag bzw. die Vorlage im zuständigen Ausschuss beraten werden.

Jörz, Dipl.-Ing.
Gemeindebauamt

Beschlussvorschlag

- zu 5.1 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung geltend gemacht würden und dass vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt werde und auch ein Natura 2000-Gebiet nicht betroffen sei, werden zur Kenntnis genommen.

- zu 5.2 Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz werden für das weitere Verfahren zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der eine Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Grundwasser und Boden enthält, wird dem Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Die erforderlichen Nachweise zur Trink- und Löschwasserversorgung werden vom Vorhabenträger im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht.

- zu 5.3 Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, zum Belang Abwasser und der Hinweis, dass diesbezüglich keine Bedenken gegen die Planung bestünden, wird zur Kenntnis genommen.

- zu 5.4 Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, dass die Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Odenwald zu beantragen sei, wird zum Anlass genommen, dies als Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.

- zu 5.5 Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, zum nachsorgenden Bodenschutz werden zum Anlass genommen, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Hinweis „Altlasten“ aufzunehmen und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

- zu 5.6 Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Umweltbericht einzugehen, wird gefolgt. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die geforderte Betrachtung des Schutzgutes Boden enthält, wird dem Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

- zu 5.7 Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, zum Immissionsschutz werden insofern berücksichtigt, als eine schalltechnische Untersuchung erstellt wurde, die belegt, dass kein Immissionskonflikt besteht.

- zu 5.8 Die vom Regierungspräsidium Darmstadt für die Umweltprüfung geforderten Angaben werden für die Erstellung des Umweltberichtes zur Kenntnis genommen.

- zu 5.10 Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat Bergaufsicht, zu Rohstoffsicherungsflächen werden zum Anlass genommen, die Begründung bzw. den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

zu 5.11 Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt (Kampfmittelräumdienst) zu Kampfmitteln werden zum Anlass genommen, in die Begründung des Bebauungsplanes diesbezügliche Ausführungen aufzunehmen.

Vermerke:

Höchst i. Odw., den

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt

- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt

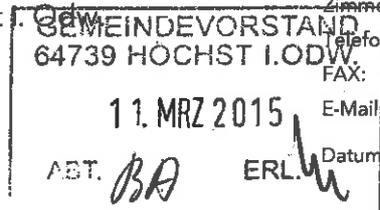
- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt

Schriftführer



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Höchst i. Odw.
Postfach 80
64733 Höchst i. Odw.



Unser Zeichen:

Az. III31.2- 61d 02/01- 92

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Dickel-Uebers

Zimmernummer:

3.15

Telefon:

06151/ 128924

FAX:

06151/ 128914

E-Mail:

m.dickel-uebers@rpda.hessen.de

Datum:

10. März 2015

**Bauleitplanung der Gemeinde Höchst im Odenwald
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ und
Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros für Städtebau vom 5.2.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wie in der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf bereits erläutert, ist das Plangebiet im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zeichnerisch weitgehend überlagert durch die Darstellung der Bundesfernstraße B 45. Die vorgesehene Fläche kann einem ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ zugerechnet werden. Im Norden grenzt ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ an.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken geltend gemacht.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

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

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

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Eine abschließende Stellungnahme in Hinsicht auf die Teiländerung des Flächennutzungsplanes behalte ich mir bis zur Vorlage der erforderlichen Unterlagen einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung vor.

Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Odenwaldkreis.

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

Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die geplante Maßnahme befindet sich außerhalb von bestehenden Wasserschutzgebieten. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes auf das Umweltmerkmal Grundwasser, insbesondere den Aspekt Grundwasserflurabstände angemessen einzugehen. Bei hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist bei der Realisierung der angestrebten Nutzung sowie bei der anschließenden Nutzung selbst, darauf zu achten, dass eine Gefährdung für das Grundwasser ausgeschlossen bzw. soweit wie möglich minimiert wird. Es ist darzulegen, wie die zukünftige Versorgung des geplanten Gebietes mit Trinkwasser sichergestellt wird. Außerdem ist die gesicherte Löschwasserversorgung nachzuweisen. Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet sind nachzuweisen, so z.B. die Verwertung von Niederschlagswasser, etc.

Auf den Aspekt der Bodenversiegelung sowie Maßnahmen zu deren Reduzierung ist einzugehen.

Abwasser

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der Neubau eines Brennholzlagers mit Lagerhalle, Maschinenhalle und Betriebsleiterwohnhaus ermöglicht werden. Die betroffene Fläche ist 1,47 ha groß. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

1. Schmutzwasser

Das anfallende Abwasser wird an die vorhandene kommunale Mischwasserkanalisation angeschlossen. Gegen die Einleitung des Schmutzwassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation bestehen keine Bedenken.

2. Niederschlagswasser

Die Vorgaben gem. § 55 WHG bzgl. Nutzung und Versickerung des Niederschlagswassers ist berücksichtigt worden.

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Die Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Odenwald zu beantragen.

Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. 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, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- 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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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.

2. 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.

Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht eingegangen einzugehen ist:

1. Bodenziele
 - Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht
2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen
 - Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers
<http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>)

3. Vorbelastungen Boden
 - o Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)
4. Zusammenfassende Bewertung Boden
 - o Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen
5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes
 - o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung
6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung
 - o Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand (s.a. Nr. 2)
7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung
 - o Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung
 - o Erarbeitung einer Bilanzierung
 - o Ableitung des Kompensationsbedarfs
8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes
 - o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs
 - o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad
9. Bodenausgleichsmaßnahmen
10. Planungsalternativen Boden
 - o Darstellung von Planungsalternativen
11. Monitoring Boden
 - o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen
12. Allgemeine Zusammenfassung Boden

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:
<http://www.hlug.de/start/boden/planung.html>

Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Brennholzhandel an der B 45“ hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Ich weise jedoch vorsorglich auf folgendes hin:

Gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dabei sind alle möglichen, im Bundes- Immissionsschutzgesetz genannten Immissionen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen.

Die nach § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.

Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Weiter gilt § 1 Abs. 6 Nr. 1: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,)

Im vorliegenden Fall ergibt sich aus der Planung ein Konflikt, der in den Unterlagen dargestellt ist und für den ein geeigneter Lösungsvorschlag gemacht wird.

Wie unter Punkt 8 (Immissionsschutz) der Begründung auf Seite 9 richtig erkannt, kann es durch das Vorhaben zu Geräuschemissionen an den, auf der anderen Seite der Bundesstraße und der Bahnlinie, vorhandenen Wohnnutzungen, sowie an dem Aussiedlerhof unmittelbar angrenzend kommen.

Zur Klärung dieses Konfliktes ist die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens geplant. Damit wird eine abschließende Beurteilung möglich sein.

Durch den Betrieb des Brennholzplatzes kann es allerdings auch zu Immissionen durch stoffliche Emissionen (Stäube) kommen. Hierzu sollten ebenfalls Überlegungen angestellt, und nachvollziehbare Aussagen getroffen werden, mit welchen Belastungen für die nächsten Anwohner bei Umsetzung der Planung zu rechnen sein wird.

Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Übrigen grundsätzlich folgendes zu beachten:

Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann.

Weiter sind Angaben zu Lärm, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima zu machen.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt eine angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform).

Spezielle Untersuchungen, außer dem schalltechnischen Gutachten, sind zum derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.

Weitere Hinweise und/oder Anregungen werden nicht geltend gemacht.

Aus Sicht des Dezernates **Oberflächengewässer** bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

Aus der Sicht des Dezernates **Bergaufsicht** teile ich Ihnen folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe sind nicht in unmittelbarer Nähe. Unterlagen über ehemals umgegangenen Bergbau im Vorhabensgebiet liegen nicht vor.

Dem Vorhaben stehen daher aus der Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, 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. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Martina Dickel-Uebers