

## 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 Kreisausschusses Odenwaldkreis, IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u.  
Regionalplanung, Denkmalschutz, Erbach i. Odw., vom 05.03.2015**

### Erläuterungen

6.1 Die Nutzungsart des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werde mit „Sondergebiet Brennholzhandel“ festgesetzt. Die Begründung hierzu erläutere jedoch neben einem geplanten Brennholzlagerplatz auch den Bau einer 20 x 50 m großen Halle zur Bearbeitung anzuliefernder Baumstämme durch Säge- und Spaltvorgänge zu Scheitholz, eine 9 x 15 m große Wartungshalle für Maschinen sowie ein Wohngebäude als Betriebsleiterwohnung.

Die geplante gewerbliche Nutzung beschränke sich somit nicht auf den ausgewiesenen Brennholzhandel, sondern beziehe auch die Holzverarbeitung mit ein.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten sollten daher aus Gründen der Rechtssicherheit bei der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes eingestellt und im Textteil zum Bebauungsplan ausgewiesen werden.

6.2 Die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung zur östlich der Bundesstraße und der Bahnlinie gelegenen Wohnbebauung und der angrenzenden Aussiedlerhöfe sei im Planverfahren zu belegen.

#### Erläuterung:

Es kann auf Pkt. 5.7 der Beschlussvorlage zu der vorangegangenen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.03.2016 verwiesen werden.

6.3 Angemerkt werde, dass nicht ersichtlich sei, dass betriebs- und nutzungsbedingte Gründe die Ansiedlung des holzverarbeitenden Betriebes auf der zur Überplanung vorgesehenen Grundstücksfläche in der freien Landschaft erforderlich machten. Vorzugsweise könnten solche Betriebe auch auf geeigneten ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen angesiedelt werden. Da eine Realisierung des Vorhabens an dieser Stelle über Bauplanungsrecht Präcedenzwirkung entfalten und Nachfolgeanträge nach sich ziehen könnte, werde empfohlen, geeignete Standorte alternativ zu prüfen.

Erläuterung:

Die im Vorfeld zur Aufstellung dieses Bauleitplanes durchgeführte Suche nach alternativen Standortvarianten ergab keine praktikable anderweitige Lösung.

An den Standort für das Vorhaben werden verschiedene Anforderungen gestellt:

- Nähe zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, da die Maschinen aus wirtschaftlichen Gründen für beide Betriebszweige genutzt werden sollen
- Nähe zur Kerngemeinde Höchst i. Odw., da das gesamte zu verarbeitende Holz aus dem Wald der Gemeinde Höchst i. Odw. / Forstamtsbereich Michelstadt stammt und die Kunden überwiegend aus der Kerngemeinde stammen
- große Fläche, da das Holz bei Naturtrocknung bis zu 2 Jahre benötigt, bis die optimale Restfeuchte erreicht ist
- Fläche muss eine hohe Luftzirkulation aufweisen, da das Holz sonst schimmelt
- aufgrund von betriebsbedingten Emissionen darf der Standort nicht in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten liegen
- der Kaufpreis muss finanzierbar sein.

Bei der Suche nach alternativen Planungsmöglichkeiten wurden unter anderem folgende Standorte überprüft:

Die ehemalige Straßenmeisterei im Höchster Ortsteil Mümling-Grumbach liegt in einem alten Steinbruch. Auf dem schattigen und feuchten Gelände ist die geplante Lufttrocknung des Holzes nicht möglich. Außerdem ist die Fläche als Betriebsgelände zu klein.

Im Gewerbegebiet „Aue“ in der Albert-Einstein-Straße in Höchst stehen keine großräumig geeigneten Flächen, weder im Bestand noch unbebaut, für diese Nutzung zur Verfügung.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob durch Umnutzung bisheriger landwirtschaftlicher Hofstellen eine Neubebauung vermieden werden kann. Hierzu wurde eine Hofstelle im Höchster Ortsteil Hetschbach in Betracht gezogen. Da diese aber ausschließlich über Wohngebiete bzw. Wohnstraßen erschlossen wird, kommt diese als Alternative insofern nicht in Frage.

Weitere Alternativstandorte, auch in Breuberg, Groß-Umstadt, Lützelbach und Michelstadt, kamen letztlich nicht in Frage, da hier die benötigten Flächen zu weit vom Kundenstamm des Vorhabenträgers entfernt liegen oder nicht verkauft wurden. Insgesamt ergab die Suche nach alternativen Standortvarianten keine praktikable anderweitige Lösung.

M. Ri

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

Jörz, Dipl.-Ing.  
Gemeindebauamt

## **Beschlussvorschlag**

- zu 6.1 Der Anregung der Bauaufsicht des Kreisausschusses Odenwaldkreis, die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten aus Gründen der Rechtssicherheit bei der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes einzustellen und im Textteil zum Bebauungsplan auszuweisen, wird insofern gefolgt, als die zulässige Nutzung in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wird.
- zu 6.2 Die Bauaufsicht des Kreisausschusses Odenwaldkreis wird bezüglich ihrer Anregung, die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung zu benachbarten schutzwürdigen Nutzungen im Planverfahren zu belegen, auf die Beschlussfassung zur entsprechenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.
- zu 6.3 Die Anmerkung der Bauaufsicht des Kreisausschusses Odenwaldkreis, dass nicht ersichtlich sei, dass betriebs- und nutzungsbedingte Gründe die Ansiedlung des holzverarbeitenden Betriebes in der freien Landschaft erforderlich machen, und empfohlen werde, geeignete Standorte alternativ zu prüfen, wurde gefolgt. Entsprechende Aussagen sind in der Begründung und im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung enthalten. Dies führt aber nicht zu einer Änderung der Planung, da die Suche nach alternativen Standortvarianten keine praktikable anderweitige Lösung ergeben hatte.

### **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

Schritfführer

GEMEINDEVORSTAND  
64739 HÖCHST I. ODW.

11. MRZ 2015

ABT.

BA

ERL.

lu

Odenwaldkreis  
Nachhaltig. Innovativ.

05. März 2015

**Der Kreisausschuss**

Odenwaldkreis - Postfach 18 61 und 18 61 - 64703 Erbach

Planungsbüro  
Göringer - Hoffmann - Bauer  
Im rauhen See 1  
64846 Groß-ZimmernIV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung,  
Denkmalschutz

Michelstädter Straße 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner/in: Gerhard Schatz  
Telefon: 06062 70-08062 70-367  
Fax: 06062 70-423  
E-Mail direkt: bauamt@odenwaldkreis.deTelefon-Zentrale: 06062 70-0  
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de  
Internet: http://www.odewaldkreis.deAktenzeichen: AS/IV20/00131/15-21 Scha/So  
AS/IV20/00132/15-21 Scha/So  
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

05.03.2015

Kopie  
- Gerndt**Bauleitplanung der Gemeinde Höchst  
Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich  
"Im Nähling" an der B 45  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“**hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Hauptabteilung Regional- und Bauleitplanung, Bauberatung, Denkmalschutz wird zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Nähling“ an der B 45 sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brennholzhandel an der B 45“ wie folgt Stellung genommen.

Die Nutzungsart des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit Sondergebiet Brennholzhandel festgesetzt. Die Begründung hierzu erläutert jedoch neben einem geplanten Brennholzlagerplatz auch den Bau einer 20 x 50 m großen Halle zur Bearbeitung anzuliefernder Baumstämme durch Säge- und Spaltvorgänge zu Scheitholz, eine 9 x 15 m große Wartungshalle für Maschinen sowie ein Wohngebäude als Betriebsleiterwohnung. Die geplante gewerbliche Nutzung beschränkt sich somit nicht auf den ausgewiesenen Brennholzhandel sondern bezieht auch die Holzverarbeitung mit ein. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten sollten daher aus Gründen der Rechtssicherheit bei der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes eingestellt und im Textteil zum Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Die Immissionsschutzrechtlich Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung zur östlich der Bundesstraße und der Bahnlinie gelegenen Wohnbebauung und der angrenzenden Aussiedlerhöfe ist im Planverfahren zu belegen.

.../2

Öffnungszeiten: mo., di., do., fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, sa.: 14:00 bis 17:30 Uhr  
Zulassungsstelle/Straßenverkehrsbehörde: mo. bis fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, sa.: 14:00 bis 17:30 Uhr

## Konten der Kreiskasse:

Postbank Frankfurt/Main, BLZ 600 103 60, Konto-Nr: 114 67-603  
Sparkasse Odenwaldkreis, Erbach, BLZ 508 519 52, Konto-Nr. 901  
Volksbank Odenwald eG, Michelstadt, BLZ 608 695 13, Konto-Nr. 30 013IBAN: DE17 5051 0060 0011 4676 03  
IBAN: DE05 6086 1962 0000 0009 01  
IBAN: DE83 6086 3513 0000 0300 13BIC: PSBKDE33  
BIC: HELADEF1333  
BIC: GENODE33MIG

Schreiben des Odenwaldkreises  
an Gemeinde Höchst

Seite 2 von 2

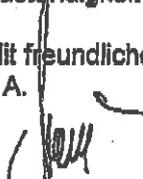
Angemerkt wird, dass nicht ersichtlich ist, dass betriebs- und nutzungsbedingte Gründe die Ansiedlung des holzverarbeitenden Betriebes auf der zur Überplanung vorgesehenen Grundstücksfläche in der freien Landschaft erforderlich macht.

Vorzugsweise können solche Betriebe auch auf geeigneten ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen angesiedelt werden. Da eine Realisierung des Vorhabens an dieser Stelle über Bauplanungsrecht Präcedenzwirkung entfalten und Nachfolgeanträge nach sich ziehen können wird empfohlen, geeignete Standorte alternativ zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme der Naturschutzbehörde in eigener Zuständigkeit ergeht.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Martin Müller  
Bauberrat

In Durchschrift

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Höchst i. Odw.  
64739 Höchst i. Odw.

zur Kenntnis.