

Drucks.Nr.: 96 (302)

Datum: 27. Juli 2017

Vorliegende Abteilung: Planen, Bauen&Liegenschaften Sachbearbeiter: Herr Jörz

## Vorlage für die Gemeindevertretung

---

### Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

**Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.**

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am hohen Steg“ im Ortsteil Höchst**

**Bebauungsplan „Am hohen Steg“ im Ortsteil Höchst**

**- Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.02.2017 bis 13.03.2017**

### Erläuterungen

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.02.2017.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planentwürfe in der Zeit vom 13.02.2017 bis 13.03.2017 im Rathaus der Gemeinde Höchst i. Odw.

Von Seiten der Bürger ist eine Stellungnahme eingegangen.

Die Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und anerkannter Naturschutzvereinigungen sowie der Bürger werden gemäß Anlage zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen.

Jörz, Dipl.-Ing.  
Gemeindebauamt

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

## **Beschlussvorschlag**

Den Beschlussvorschlägen über die Bedenken und Anregungen zur Teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am hohen Steg“ und zum Bebauungsplan „Am hohen Steg“ im Ortsteil Höchst wird gemäß Anlage 1 zugestimmt.

### **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

## **Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am hohen Steg“ Bebauungsplan „Am hohen Steg“ im Ortsteil Höchst**

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB**

---

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.02.2017.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planentwürfe in der Zeit vom 13.02.2017 bis 13.03.2017 im Rathaus der Gemeinde Höchst i. Odw.

**Von Seiten der Bürger ist eine Stellungnahme eingegangen.**

Die Behandlung der Stellungnahme aus der Bürgerschaft erfolgt unter Punkt D (Seite 39).

Von folgenden Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzvereinigungen wurden zur vorliegenden Bauleitplanung keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Anregungen abgegeben:

### **A Keine Stellungnahme abgegeben haben:**

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim
- DB Services Immobilien GmbH, Frankfurt am Main
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen
- Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Evangelische Kirchenverwaltung, Darmstadt
- Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim

### **B Stellungnahmen ohne Anregungen:**

- Fraport AG, Frankfurt am Main (Schreiben vom 22.02.2017)
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt (E-Mail vom 06.03.2017)
- HessenForst, Forstamt Michelstadt (E-Mail vom 02.03.2017)
- IHK Darmstadt, Darmstadt (Schreiben vom 10.03.2017)
- Kreisausschuss Odenwaldkreis, V.50 Umwelt und Naturschutz, Naturschutzbehörde, Erbach, (Schreiben vom 07.03.2017 zur teilbereichsbezogenen Änderung des FNP)

- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (E-Mail vom 10.03.2017)
- Bischöfliches Ordinariat Mainz, Mainz (E-Mail vom 22.02.2017)
- Abwasserverband Unterzent - Untere Mümling, Breuberg (Schreiben vom 13.02.2017)
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel (E-Mail vom 03.03.2017)
- Amprion GmbH, Dortmund (E-Mail vom 14.02.2017)
- PLEdoc GmbH, Essen (E-Mail vom 14.02.2017)

**C** Die Stellungnahmen folgender Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und anerkannter Naturschutzvereinigungen werden wie folgt zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen:

**1 Schreiben von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt, vom 08.03.2017**

**1.1** Gegen die in Rede stehenden Bauleitplanungen der Gemeinde Höchst im Odenwald bestünden seitens Hessen Mobil grundsätzlich weiterhin keine Einwände. Die gegenwärtige Erschließung über die K 212 werde als gesichert angesehen.

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestünden keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Erläuterung:

Die Gemeindevertretung hat zu der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen, inhaltsgleichen Stellungnahme von Hessen Mobil in ihrer Sitzung am 30.01.2017 den folgenden Beschluss gefasst:

*„Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestünden keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG, wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm der Bundesstraße werden durch entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz in der Planung berücksichtigt.“*

**Beschlussvorschlag:**

Hessen Mobil wird bezüglich seines Hinweises, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestünden, auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 30.01.2017 verwiesen, da sich die Sachlage nicht geändert hat.

**2a Schreiben des Kreisausschusses Odenwaldkreis, IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung, Denkmalschutz - Untere Bauaufsichtsbehörde, Erbach, vom 06.03.2017 (zur teilbereichsbezogenen Änderung des FNP)**

**2a.1** Seitens der Abteilung Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz werde zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Am hohen Steg“, Gemarkung Höchst wie folgt Stellung genommen:

Die Gebietsausweisungen seien mit denen im Bebauungsplanverfahren (Sonderbaufläche) abzugleichen.

Erläuterung:

Es kann auf den nachfolgenden Pkt. 2b.1 dieser Vorlage verwiesen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, die Gebietsausweisungen mit denen im Bebauungsplanverfahren im Hinblick auf die Darstellung von Sonderbauflächen (statt zweier „Wohnbauflächen – Anlage für soziale Zwecke“) abzugleichen, wird nicht gefolgt. Die Bauaufsichtsbehörde wird diesbezüglich auf die nachfolgende Beschlussfassung verwiesen.

### **2b Schreiben des Kreisausschusses Odenwaldkreis, IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung, Denkmalschutz - Untere Bauaufsichtsbehörde, Erbach, vom 06.03.2017 (zum Bebauungsplan)**

- 2b.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO könne im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibe.

Zwar ließen sich betreute Wohnformen und Pflegeheime wegen der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 4 BauNVO, wonach zu den Wohngebäuden auch solche zählen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, auch in einem allgemeinen Wohngebiet verwirklichen.

Die gewünschte planerische Situation ausschließlich nur solche Nutzungen zuzulassen, lasse sich jedoch nicht mehr durch differenzierte Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO regeln. Mit der Festsetzung einer so einseitigen Nutzungsstruktur sei die allgemeine Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO nicht mehr gewahrt.

Da der Festsetzungsgehalt sich keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und sich deshalb nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lasse, könnten die geplanten Nutzungen daher nur in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO verwirklicht werden. Hierbei sei die Festsetzung „oder Betreuungs- und Serviceangebote bieten“ zur rechtssicheren Nachvollziehbarkeit näher zu erläutern.

### **Erläuterung:**

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Besondere städtebauliche Gründe liegen hier insofern vor, als nach Prüfung alternativer Standorte sich nur der für das Bauvorhaben einer solchen Altenpflegeeinrichtung im Ortskern gewählte Standort als sinnvoll erwiesen hat. Zudem wurde die ausschließliche Nutzung als Altenpflegeheim bzw. für Wohngebäude, die entweder der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen oder Betreuungs- und Serviceangebote bieten, vor dem Hintergrund der Anforderungen des laufenden Dorferneuerungsprogramms getroffen, das nur solche Nutzungen für die Entwicklung von neuen Baugebietsflächen zulässt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, für die geplanten baulichen Nutzungen im Bebauungsplan ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 1 BauNVO festzusetzen, wird nicht gefolgt, da zu der in Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Wohnnutzung nach BauNVO explizit auch solche Wohngebäude gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die allgemeine Zweckbestimmung eines WA ist demnach trotz der getroffenen Festsetzung nach §1 Abs. 9 BauNVO gewahrt, auch wenn alle Wohngebäude zur Betreuung und Pflege von Bewohnern genutzt werden. Der Festsetzungsinhalt lässt sich damit eindeutig einem WA zuordnen, so dass die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nicht sachgerecht wäre.

- 2b.2 Aus denkmalfachlicher Sicht sei nachfolgender Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Hessen, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

#### Erläuterung:

In den Entwurf des Bebauungsplanes wurde bereits ein Hinweis auf die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz aufgenommen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, einen Hinweis auf die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt. Der im Entwurf des Bebauungsplanes bereits vorhandene Hinweis wird an die von der Bauaufsichtsbehörde vorgeschlagene Formulierung angepasst.

### **3 Schreiben des Kreisausschusses Odenwaldkreis, V.50 Umwelt und Naturschutz, Naturschutzbehörde, Erbach, vom 07.03.2017 (zum Bebauungsplan)**

- 3.1 Bezug nehmend auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 7. März 2016 zur diesbezüglichen teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Höchst im Bereich „Am hohen Steg“ werde Folgendes mitgeteilt:

Obwohl aus naturschutzfachlicher Sicht ein Bebauungsplan für die Errichtung eines Pflegeheims mit Gebäuden für ein „betreutes Wohnen“ in diesem Bereich von Höchst zwar mitgetragen werden könne, was in all den in den letzten Jahren geführten Vorgesprächen von der Unteren Naturschutzbehörde auch immer wieder zum Ausdruck gebracht worden sei, bestünden gegen den vorliegenden Entwurf –

und insbesondere gegen die vorgesehenen „Kompensationsmaßnahmen“ – aber so erhebliche Bedenken, dass dieser Bebauungsplan-Entwurf von uns zurückgewiesen wird.

### Begründung

#### I. zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Die Bestandsbewertung gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung werde von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt; dem entsprechend sei der Ist-Bestand mit 299.533 Biotopwertpunkten (BWP) zu bewerten (siehe Seite 6 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung).

Die ökologische Bewertung der vorgesehenen Planung bzw. der mit dem Vorhaben einhergehenden Veränderungen könne jedoch nicht akzeptiert werden: Alle „ökologischen Aufwertungen“ für die geplanten baulichen Anlagen – gleich, ob es sich um Gebäude oder um Lager- oder Stellplätze handele – seien weder aus ökologischer Sicht begründet (siehe Seite 7 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung), noch sei gewährleistet, dass die Wasserbehörde des Odenwaldkreises »eine luft- und wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen« akzeptieren wird. Da diese Aufwertung in Höhe von zusätzlichen 2 BWP/qm weder gewährleistet noch ökologisch gerechtfertigt sei, werde diese nicht anerkannt.

#### Erläuterung:

Aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) liegen von der Unteren Naturschutzbehörde nur die Schreiben mit Datum vom 30.03.2016 und 26.04.2016 vor.

Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Höchst i. Odw. schreibt vor, dass Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen sind.

Die Untere Wasserbehörde hat sich in ihrer Stellungnahme vom 21.02.2017 zu der Befestigung von Stellplätzen nicht geäußert.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Aussage der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, dass die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommenen „ökologischen Aufwertungen“ für die geplanten baulichen Anlagen nicht anerkannt werden könnten, führt nicht zu einer Änderung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Höchst i. Odw. vorschreibt, dass Stellplätze mit einem luft- und wasserdurchlässigen Belag herzustellen sind und die Untere Wasserbehörde sich zu der Befestigung von Stellplätzen im Plangebiet nicht geäußert hat.

- 3.2 Die „ökologische Aufwertung“ der Frei- bzw. Grünflächen im unmittelbaren Umfeld der Gebäude des hier in Rede stehenden Pflegeheims um zusätzliche 2 BWP/qm aufgrund der „festgesetzten Anpflanzungspflicht von einheimischer und standortgerechter Vegetation“ (siehe Seite 7 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) sei aus ökologischer Sicht nicht gerechtfertigt: Die von Patienten, Personal und Besuchern hoch frequentierten Flächen der Außenanlagen blieben „gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ (Biotop-Typ 11.221 mit 14 BWP/ qm), deren



Gras- oder Rasenfläche in regelmäßigen Zeitabständen gemäht und deren Sträucher in regelmäßigen Zeitabständen zurückgeschnitten würden. Diese Aufwertung in Höhe von zusätzlichen 2 BWP/qm werde nicht anerkannt.

Erläuterung:

Es besteht Einigkeit darüber, dass es sich bei den Außenanlagen bzw. bei den Freiflächen um die Gebäude um gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich handelt und sie insofern dem Nutzungstyp 11.221 zugeordnet werden. Die Zuordnung zum Nutzungstyp 11.221 trägt damit der Tatsache Rechnung, dass es sich um regelmäßig gepflegte und genutzte Grünflächen handelt. Grundsätzlich unterliegt die Gestaltung privater Freiflächen dem Eigentümer. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird er zu einer anteiligen Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Arten verpflichtet. Es dürfte unbestritten sein, dass hiermit die ökologische Wertigkeit der Flächen, z.B. für Insekten und in Folge auch für Vögel, Fledermäuse etc., steigt. Gemäß Kompensationsverordnung Anlage 2 Nr. 2 sind bei einer gegenüber den durchschnittlichen Verhältnissen abweichenden Bedeutung eines Nutzungstyps für den Naturhaushalt Korrekturzu- und -abschläge von bis zu zehn Wertpunkten möglich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Aussage der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, dass die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommenen „ökologische Aufwertung“ der Frei- bzw. Grünflächen im unmittelbaren Umfeld der Gebäude des Pflegeheims um zusätzliche 2 BWP/qm nicht anerkannt werden könne, führt nicht zu einer Änderung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da ein wie hier vorgenommener Zuschlag um zwei Wertpunkte eine geringe Abweichung vom Standard-Nutzungstyp beschreibt und für die ökologische Aufwertung durch die anteilige Anpflanzung standortheimischer Arten gerechtfertigt ist.

- 3.3 Die „ökologische Aufwertung“ für den geplanten „naturnahen Gewässerrandstreifen“ um zusätzliche 8 BWP/qm sei nicht plausibel begründet (siehe Seite 8 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung). Im Gegenteil: Aufgrund dessen, dass die Grün- bzw. Parkanlage mit ihren Fußwegen bis an die Oberkante der Uferböschung heranreiche, und dass mit der Errichtung des hier in Rede stehenden Pflegeheims auch mit einer erheblichen Zunahme des Fußgängerverkehrs durch Patienten und Besucher zu rechnen sei, sei eher eine Abwertung statt eine Aufwertung vorzunehmen. Diese Aufwertung in Höhe von zusätzlichen 8 BWP/qm werde nicht anerkannt.

Erläuterung:

Der naturnahe Gewässerrandstreifen entlang der Mümling wird als Teil der Parkanlage angesehen und wie die übrigen Flächen des Parks dem Nutzungstyp 11.225 zugeordnet. Damit wird grundsätzlich der Tatsache Rechnung getragen, dass es sich um den Bestandteil einer öffentlichen Freifläche handelt, die auch als solche genutzt wird.

Im Moment wird der Gewässerrandstreifen entlang der Mümling, wie die übrige Grünfläche, regelmäßig gemäht. Er ist entsprechend artenarm und kurzrasig. Außerdem führt abschnittsweise ein Fußpfad unmittelbar am Ufer entlang.

Im Gegensatz zur bestehenden Situation kann sich künftig im Gewässerrandstreifen mit der Reduzierung der Mahd auf zwei Mähgänge pro Jahr ein größerer Arten- und Blütenreichtum einstellen. Außerdem bleibt der Bestand über längere Zeiträume im Jahr hochwüchsig. Hinzu kommt die Verlegung des Weges, der künftig auf der gesamten Strecke außerhalb des Gewässerrandstreifens verläuft und überwiegend einen deutlichen Abstand zu diesem wahrte. Eine deutliche Zunahme des Fußgängerverkehrs ist durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Aussage der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, dass die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommene „ökologische Aufwertung“ für den geplanten „naturnahen Gewässerrandstreifen“ um zusätzliche 8 BWP/qm nicht anerkannt werden könne, führt nicht zu einer Änderung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da mit der Extensivierung der Pflege und der Neuordnung der Wegebeziehungen der Gewässerrandstreifen gegenüber den momentanen Gegebenheiten insgesamt eine wesentliche Aufwertung erfährt, die eine Aufwertung um acht Wertpunkte rechtfertigt.

- 3.4 Die Bewertung der Stellplätze mit 6 BWP/qm (siehe Seite 8 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) sei nicht gewährleistet; es sei mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Wasserbehörde des Odenwaldkreises eine wasser-durchlässige Befestigung von Stellplätzen nicht akzeptieren wird. Daher werde diese Bewertung nicht anerkannt.

Die vorliegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – und diesbezüglich auch die Eingriffs- und Ausgleichsplanung – sei dem entsprechend zu überarbeiten.

#### **Erläuterung:**

Die Untere Wasserbehörde hat sich in ihrer Stellungnahme vom 21.02.2017 zu der Befestigung von Stellplätzen nicht geäußert. Es ist auch nicht erkennbar, warum im Allgemeinen Wohngebiet keine Zulässigkeit von wasser-durchlässigen Befestigungen gegeben sein soll. Im Übrigen kann auf Pkt. 3.1 dieser Vorlage verwiesen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Aussage der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, dass die Bewertung der Stellplätze mit 6 BWP/qm nicht anerkannt werden könne, da mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen sei, dass die Wasserbehörde des Odenwaldkreises eine wasser-durchlässige Befestigung von Stellplätzen nicht akzeptiert, führt nicht zu einer Änderung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da sich die Untere Wasserbehörde zu der Befestigung von Stellplätzen im Plangebiet nicht geäußert hat und die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Höchst i. Odw. vorschreibt, dass Stellplätze mit einem luft- und wasser-durchlässigen Belag herzustellen sind.

### 3.5 II. zur naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation:

Als Teil der Eingriffskompensation sei geplant, eine Teilfläche der vollversiegelten Asphaltfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zu entsiegeln und zukünftig als Teil der „öffentlichen Grünanlage - Park“ zu nutzen.

Vor Umsetzung dieses ehrenwerten und ökologisch im Grunde sinnvollen Vorhabens sei zu prüfen und dann festzusetzen, wie die bis zu 1,90 m mächtige Auffüllungsschicht unter der heutigen Asphaltdecke, mit der die Mümling-Aue mitsamt der Mümling und des Hetschbachs in diesem Bereich zwischen 1850 und 1942 verfüllt wurde, und deren Materialien in Teilbereichen deponie-technisch als Z 1 und Z 2 zu klassifizierten bzw. zu verwerten sind, schadlos gegenüber anderen öffentlichen Belangen – wie beispielsweise gegenüber dem Schutz des Oberflächenwassers (hier: Mümling), dem Schutz des Grundwassers, dem Schutz des Bodens und dem der Bodenorganismen – abgetragen und entsorgt werden kann. In diesem Zusammenhang werde darauf hingewiesen, dass es aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde unerlässlich sei, die Abtragung des belasteten Bodens von einer ökologische Baubegleitung überwachen zu lassen, um eine Auswaschung der vorliegenden Schwermetalle, aromatischen Kohlenwasserstoffe BTEX, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe PAK und Mineralöl-Kohlenwasserstoffe MKW zu verhindern (siehe hierzu die Untersuchungen des Ingenieurbüros SakostaCAU).

Die vorgesehene Entsiegelung könne daher aus naturschutzfachlicher Sicht nur dann als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden, wenn das belastete Auffüllmaterial vollständig entfernt und sach- und ordnungsgemäß entsorgt werde, damit es nicht nach Durchführung der Entsiegelung zu einer Kontamination des in diesem Geltungsbereich des Bebauungsplans hoch – nämlich nur ca. 1,80 m unter der Geländeoberkante – anstehenden Grundwassers über die offen liegende Bodenschicht kommen könne.

Es werde hierzu um eine Stellungnahme der Gemeinde bzw. um eine Erläuterung gebeten, wie der Rückbau und die damit einhergehende Entsiegelung der hier in Rede stehenden Fläche – und gegebenenfalls deren Wiederverfüllung – durchgeführt werden soll.

#### **Erläuterung:**

Die Entsorgung erfolgt fachgerecht durch die Bauwillige nach den zum Bodenschutz bestehenden gesetzlichen Vorschriften.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Aussage der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, dass die vorgesehene Entsiegelung des nördlichen Parkplatzes bzw. des ehemaligen Festplatzes aus naturschutzfachlicher Sicht nur dann als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden könne, wenn das belastete Auffüllmaterial vollständig entfernt und sach- und ordnungsgemäß entsorgt werde, wird für die diesbezügliche Ausführungsplanung berücksichtigt.

- 3.6 Entlang der Mümling ist ein mindestens 10 m breiter Streifen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Naturnaher Gewässerrandstreifen“ vorgesehen. Der Streifen soll als ex-

tensive Übergangszzone zwischen der Parkanlage und der Mümling entwickelt werden. Mit Umsetzung dieser Planung solle mehr als ein Fünftel der Kompensationsleistungen erbracht werden.

Die heutige Grün- bzw. Parkanlage reiche mit ihren Fußwegen bis an die Oberkante der Uferböschung heran. Mit der Errichtung des hier in Rede stehenden Pflegeheims sei mit einer erheblichen Zunahme des Erholungs- bzw. Fußgängerverkehrs durch Patienten und Besucher zu rechnen, so dass es zu einer permanenten Beeinträchtigung der Vegetation und zu einer permanenten Störung der im Uferbereich wild lebenden Tiere kommen werde. Aus dem Planentwurf sei nämlich nicht zu entnehmen, dass die Fußpfade entlang der Uferböschung – und somit innerhalb des geplanten „naturnahen Gewässerrandstreifens“ – zurückgebaut werden sollen.

Wie wolle die Gemeinde die Kompensationsfläche vor Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren schützen, wenn diese Kompensationsfläche als „öffentliche Grünfläche – Park“ jedermann zugänglich sein werde? Hierzu würden keine Aussagen getroffen.

Der geplante „naturnahe Gewässerrandstreifen“ könne als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ daher nur dann anerkannt werden, wenn diesem eine Flächenbreite von mindestens 10 m zugestanden werde, die von jeglicher Nutzung – auch von einer Mahd – freizuhalten sei. Das bedeute, dass auch die derzeit noch bis an die Uferböschung heranreichenden Fußpfade aufzugeben und der natürlichen Sukzession zu überlassen seien, so dass sich ein ungestörter Uferbereich entwickeln könne. Dabei sei auch die nur potentiell mögliche Nutzung dieses Uferbereichs bzw. des „naturnahen Gewässerrandstreifens“ als Teilfläche des Parks, weil dieser frei zugänglich sei, zu unterbinden und zu verhindern bzw. darauf zu verzichten.

Dem entsprechend sei dieser „Gewässerrandstreifen“ deutlich von der für die Allgemeinheit zugänglichen Park-Fläche abzugrenzen. Da im Überschwemmungsgebiet die Errichtung einer engmaschigen Zaunanlage nicht zulässig sei, werde empfohlen – nach Rücksprache mit der Wasserbehörde des Odenwaldkreises – beispielsweise die Errichtung eines ortsüblichen Weidezauns mit drei Drähten, die an Holzpflocken zu befestigen seien, die in das Erdreich einzurammen seien.

Dem entsprechend könnten die mit der Planung einhergehenden Eingriffe nicht ausgeglichen werden; und schon gar nicht könne eine „Über-Kompensation“ ermittelt werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – und diesbezüglich auch die Eingriffs- und Ausgleichsplanung – sei dem entsprechend zu überarbeiten.

Erläuterung:

Der Bebauungsplan sieht vor, die Wegebeziehungen in der öffentlichen Grünanlage neu zu regeln. Hierzu gehört im Wesentlichen auch ein Neubau von Wegen als Ersatz für den im Moment noch abschnittsweise unmittelbar entlang der Mümling entlang geführten Trampelpfad. Mit der Verlegung des Pfades wird der Gewässerrandstreifen im Gegensatz zur bestehenden Situation deutlich beruhigt.

Der Gewässerrandstreifen ist Teil einer öffentlichen Grünfläche, die der Allgemeinheit für Erholungszwecke zur Verfügung steht. Grundsätzlich ist es möglich, auch in öffentlichen Grünflächen naturnahe Bereiche mit hohem naturschutzfachlichem Wert zu etablieren. Der Schutz dieser Flächen erfolgt durch die Lenkung der Nut-

zer, wie hier durch die Wegeführung. Es ist nicht Sinn und Zweck einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, diese einzuzäunen und unzugänglich zu gestalten. Auch bei entsprechenden Flächen in der freien Landschaft gilt § 59 Abs. 1 BNatSchG, wonach das Betreten der freien Landschaft zum Zweck der Erholung allen gestattet ist. Der geplante Gewässerrandstreifen ist 10 bis 19 m breit. Den Erfordernissen des Artenschutzes nach einer Mindestbreite von 10 m wird damit Genüge geleistet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Aussage der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, dass der geplante „naturnahe Gewässerrandstreifen“ als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nur dann anerkannt werden könne, wenn diesem eine Flächenbreite von mindestens 10 m zugestanden werde, die von jeglicher Nutzung freizuhalten sei, und die Empfehlung, dies durch die Errichtung eines Weidezaunes zu gewährleisten, führen nicht zu einer Änderung der Planung oder der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da der Gewässerrandstreifen in der Gesamtbetrachtung gegenüber der bestehenden Situation durch die getroffenen Festsetzungen naturnah entwickelt, beruhigt und dadurch naturschutzfachlich aufgewertet wird und die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vorgenommene Aufwertung der Fläche hierauf basiert.

#### **3.7 III. zu den artenschutzrechtlichen Belangen:**

Die Mümling gehöre mitsamt ihren Uferbereichen zum Revier des sich in den letzten Monaten dort etablierenden Bibers (eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte FFH-II-/IV-Art). Direkt an den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans angrenzend fänden sich Biss- bzw. Nage- und Trittsuren („Biber-Rutschen“) des Bibers – insbesondere im östlichen Uferbereich der Mümling.

Diesbezüglich weise die vom Büro für Umweltplanung erstellte „Erfassung der standortgebundenen Fauna und Artenschutzprüfung“ hier ein Manko auf, wenn dort keine Hinweise auf das Vorkommen des Bibers während der Kartierungsphase festgestellt worden seien.

Das Vorkommen des Bibers bzw. das Biber-Revier sei bei der hier vorliegenden, bis an die Mümling – und somit in das Habitat des Bibers hineinwirkenden – Bauleitplanung zu würdigen und zu berücksichtigen. Aufgrund dessen, dass Biber ihre unterirdischen Bauten insbesondere in die Uferböschungen hinein anlegen und dort bis zu mehrere Meter lange Röhren vom Ufer aus in das „Landesinnere“ graben könnten, sei die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Höchst als Instrument wahrzunehmen, um dem Biber eine uferbegleitende Schutzzone mit einer Flächenbreite von mindestens 10 m zu verschaffen, die von jeglicher Nutzung – auch von einer Mahd – freizuhalten sei. Das bedeute, dass auch die derzeit noch bis an die Uferböschung heranreichenden Fußpfade aufzugeben und der natürlichen Sukzession zu überlassen seien, so dass sich ein ungestörter Uferbereich entwickeln könne. Dabei sei auch die nur potentiell mögliche Nutzung dieses Uferbereichs bzw. des „naturnahen Gewässerrandstreifens“ als Teilfläche des Parks, weil dieser frei zugänglich sei, zu unterbinden und zu verhindern bzw. darauf zu verzichten.

Dies diene im Übrigen auch dem Schutz von Personen, die sich gegebenenfalls in den dortigen Uferbereichen aufhalten, wobei es keine Rolle spiele, ob es sich um Spaziergänger oder um Mitarbeiter der Gemeinde oder des Gewässer-Unterhalters handelt: Vom Biber angenagte Bäume könnten umfallen, Fahrzeuge, die zur Gewässer-Unterhaltung oder zur Ufergehölz-Pflege eingesetzt werden, könnten auf unterhöhlten Wegabschnitten einbrechen.

Erläuterung:

Hinweise auf ein Vorkommen des Bibers im Plangebiet konnten vom beauftragten Artenschutzgutachter während der Kartierungsphase zur Erfassung der standortgebundenen Fauna und Artenschutzprüfung nicht erbracht werden. Für das Plangebiet konnte somit das Vorhandensein eines Biberbaus ausgeschlossen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, das Vorkommen des Bibers im Rahmen der bis an die Mümling und somit in das Habitat des Bibers hineinwirkenden Bauleitplanung zu würdigen und zu berücksichtigen, wird insofern gefolgt, als das Vorkommen des Bibers in der Mümling in der Begründung erwähnt wird. Durch den festgesetzten Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 10 m ist diese Zone auch weiter als Habitat für den Biber gesichert. An der Festsetzung zur Mahd ist keine Änderung erforderlich, da durch eine zweimalige Mahd pro Jahr keine artenschutzrelevante Beeinträchtigung des Bibers erfolgt.

- 3.8 Es werde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde auch eine Ausweisung einer Schutzzone entlang des gegenüberliegenden, in Fließrichtung rechten Ufers, die sich – wie oben ausgeführt – auf natürliche Art und Weise sukzessive entwickeln dürfte, mittragen würde.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, auf der östlichen Seite der Mümling Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen, um eine naturschutzfachliche Aufwertung des rechtsseitigen Mümlingufers im Rahmen der Eingriffsregelung durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel Abflachung der Uferböschung, zu erreichen, wird nicht gefolgt, da durch die Entsiegelung von Flächen im Plangebiet ein angemessener Ausgleich erreicht wird. Vor diesem Hintergrund müssen nicht zusätzliche landwirtschaftlich nutzbare Flächen am Ostufer der Mümling für naturschutzfachliche Maßnahmen aus Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplans in Anspruch genommen werden.

- 3.9 Darüber hinaus werde gebeten, die unter Kapitel 6 „Maßnahmenübersicht“ auf Seite 39 ff der Artenschutzprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und die auf Seite 41 aufgeführten „CEF-Maßnahmen“ (vorläufige Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und avifaunistische Höhlenbrüter) sowie die auf Seite 41 beschriebene „Sicherung von Austauschfunktionen“ und die auf Seite 42 beschriebene „Quartierschaffung für Fledermäuse“ zu beachten und auszuführen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, die in der Artenschutzprüfung aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und „CEF-Maßnahmen“ sowie die „Sicherung von Austauschfunktionen“ und die „Quartierschaffung für Fledermäuse“ zu beachten und auszuführen, wird gefolgt. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht, da die genannten Maßnahmen bereits im Entwurf des Bebauungsplanes als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz“ bzw. gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO festgesetzt wurden und die Durchführung im städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen sichergestellt wird.

#### **4 Schreiben des Kreisausschusses Odenwaldkreis, V.50 Umwelt und Naturschutz, Untere Wasserbehörde, Erbach, vom 21.02.2017**

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan „Am hohen Steg“, Vorlage als Entwurf, bestünden aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine prinzipiellen Bedenken.

Es werde gebeten, folgende Punkte zu berücksichtigen.

##### **4.1 Plan zum Flächennutzungsplan**

In der Legende seien sämtliche Zeichen zu erklären, wie z.B.

- Dreieck: a und r
- Doppeltres Dreieck: w usw.

Erläuterung:

Die genannten Planzeichen betreffen die Darstellung von Flächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes außerhalb des in Rede stehenden Änderungsbereiches. Daher wurden diese Zeichen in der Legende zur Planzeichnung nicht aufgeführt. Sie werden aber in der Begründung zum Bauleitplan erläutert.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, in der Legende des Planes zur Flächennutzungsplanänderung sämtliche Planzeichen zu erklären, wird nicht gefolgt, da in der Planlegende nur die im Änderungsbereich verwendeten Planzeichen aufgeführt werden und eine Erklärung weiterer relevanter Zeichen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt.

##### **4.2 Plan zum Flächennutzungsplan**

Es sei nicht von jedem nachvollziehbar, was die Abkürzung HWRMP bedeutet (Hochwasserrisikomanagementplan). Es werde empfohlen, das Wort auszusprechen.

Erläuterung:

In der Legende des Entwurfs der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Planzeichenerklärung „Umgrenzung des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes der Mümling gemäß HWRMP Mümling“ verwendet. Die Abkürzung „HWRMP“ wird bei der erstmaligen Erwähnung in den Begründungen jeweils erläutert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, das Wort „Hochwasserrisikomanagementplan“ ergänzend zur Abkürzung „HWRMP“ in die Legende der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen, wird gefolgt.

- 4.3 Plan zum Flächennutzungsplan  
Umgrenzung des **neu berechneten** Überschwemmungsgebietes der Mümling gemäß ... (statt dem Wort tatsächlich).

Erläuterung:

In der Legende des Entwurfs der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Planzeichenerklärung „Umgrenzung des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes der Mümling gemäß HWRMP Mümling“ verwendet. Die Formulierung „neu berechnet“ wird in den Planunterlagen im Zusammenhang mit den – neu berechneten – Wasserspiegellagen der „Hydraulischen Untersuchung“ vom Büro BGS Wasser vom Juli 2016 verwendet.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, in der Legende des Entwurfs der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes für die Planzeichenerklärung statt „Umgrenzung des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes der Mümling gemäß HWRMP Mümling“ die Formulierung „Umgrenzung des neu berechneten Überschwemmungsgebietes der Mümling ...“ zu verwenden, wird gefolgt.

- 4.4 Plan zum Flächennutzungsplan  
Ein Wanderhindernis im Gewässer sei nicht auf einer landwirtschaftlichen Fläche, sondern in einem Gewässer darzustellen.

Erläuterung:

Die Darstellung „Beseitigung von Wanderhindernissen an Fließgewässern“ betrifft den rechtskräftigen Flächennutzungsplan und zudem Flächen außerhalb des in Rede stehenden Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes.



### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, das Wanderhindernis im Gewässer nicht auf einer landwirtschaftlichen Fläche, sondern in einem Gewässer darzustellen, wird zur Kenntnis genommen, führt aber nicht zu einer Planänderung, da dies nicht den Darstellungsinhalt des in Rede stehenden Änderungsbereiches betrifft.

#### 4.5 Begründung zum Flächennutzungsplan Seite 3, Ziffer 3

Ein Ergebnis der hydraulischen Untersuchung liege der Unteren Wasserbehörde nicht vor.

#### Erläuterung:

Die hydraulische Untersuchung einschließlich Ergebnis wurde dem Kreisausschusses Odenwaldkreis zusammen mit den vollständigen Planentwurfsunterlagen am 08.02.2017 in mehrfacher Ausfertigung übersandt. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, alle Planunterlagen aus dem Downloadportal des mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragten Planungsbüros abzurufen. Darauf wurde in dem Anschreiben an den Kreisausschuss hingewiesen.

### **Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

#### 4.6 Begründung zum Flächennutzungsplan Seite 5, Ziffer 5, 7. Abschnitt sowie Begründung zum Bebauungsplan Seite 23, Ziffer 11, 4. Abschnitt ... innerhalb eines **festgestellten** Überschwemmungsgebietes dar (**StAnz. 52/53 2001 S. 4780**)

Die Umgrenzung des **festgestellten** Überschwemmungsgebietes (**StAnz. 52/53 2001 S. 4780**) der Mümling wird nachrichtlich ...

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, in den Begründungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan die Formulierung „festgestelltes Überschwemmungsgebiet (StAnz. 52/53 2001 S. 4780)“ (statt „festgesetztes amtliches Überschwemmungsgebiet“) zu verwenden, wird gefolgt.

#### 4.7 Begründung zum Flächennutzungsplan Seite 6, Ziffer 5, 2. Abschnitt

Der Hochwasserrisikomanagementplan diene lediglich der allgemeinen Orientierung ohne rechtliche Bindung.

#### Erläuterung:

Auf der Seite 6 der Begründung zum Flächennutzungsplan wird die amtlich festgestellte Überschwemmungsgrenze der Überschwemmungsgrenze des Hochwasserrisikomanagementplanes Mümling gegenübergestellt. Letztere verläuft östlich der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Baugebiete ohne eine Beeinträchtigung der geplanten Bauvorhaben.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, der Hochwasserrisikomanagementplan Mümling diene lediglich der allgemeinen Orientierung ohne rechtliche Bindung, wird zur Kenntnis genommen, führt aber nicht zu einer Änderung der Planung, da die maßgeblichen, vom Büro BGS für ein 100-jährliches Hochwasser im Plangebiet Neuberechneten Wasserspiegellagen die im Zuge des Hochwasserrisikomanagementplanes ermittelten Werte unterstützen und sogar noch unterhalb der Wasserspiegellagen des Hochwasserrisikomanagementplanes zurück bleiben.

#### 4.8 Begründung zum Flächennutzungsplan Seite 7, Ziffer 5, 3. Abschnitt

Vor diesem Hintergrund seien die in § 78 Abs. 2 Pkt. 3-9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) formulierten Vorgaben in vollem Umfang erfüllt und könnten gemäß § 78 Abs. 4 WHG zugelassen werden. Für die zukünftigen Baumaßnahmen im festgestellten Überschwemmungsgebiet der Mümling sei dennoch eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG bei der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises zu beantragen.

#### Erläuterung:

Eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG ist von der Unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 01.06.2017 in Aussicht gestellt worden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, dass für die zukünftigen Baumaßnahmen im festgestellten Überschwemmungsgebiet der Mümling eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sei, wird der Bauwilligen zur Kenntnis gegeben und als Hinweis in die Planunterlagen übernommen.

#### 4.9 Bebauungsplan

Katasterplan: Die Überschwemmungsgrenze nach Hochwasserrisikomanagementplan solle eingezeichnet werden. Es sei zu prüfen, ob die Linien farblich hervorgehoben werden können.

Legende Ü: Abgrenzung des **neu berechneten** Überschwemmungsgebietes der Mümling (HQ<sub>100</sub>) gemäß **Hochwasserrisikomanagementplan Mümling**.

#### Erläuterung:

In den Entwurf des Bebauungsplanes wurden bislang nur die „Umgrenzung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Mümling“ und die „Abgrenzung des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes der Mümling (HQ<sub>100</sub>) gemäß neu berechneter Wasserspiegellagen der ‚Hydraulischen Untersuchung‘ vom Büro BGS Wasser vom Juli 2016 übernommen. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes der Mümling gemäß Hochwasserrisikomanagementplan Mümling unterscheidet sich von der v.g. Abgrenzung.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, die Überschwemmungsgebietsgrenze nach Hochwasserrisikomanagementplan zusätzlich in die Planzeichnung und die Legende zu übernehmen, wird gefolgt.

**4.10 Bebauungsplan Buchstabe D, Ziffer 7**

**Ergänzung:**

Im Rahmen der Eigenvorsorge sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

**Erläuterung:**

Der Hinweis unter Ziffer 7 „Hochwasser“ lautet im Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt: „Das Baugebiet kann bei Extremhochwasser vollständig überflutet werden.“

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, den Hinweis unter Ziffer 7 im Bebauungsplan durch den Satz „Im Rahmen der Eigenvorsorge sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu ergreifen.“ zu ergänzen, wird gefolgt. Diesbezügliche Regelungen sind auch im städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen enthalten.

**4.11 Bebauungsplan Rechtsgrundlagen**

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Juli 2016 (BGBl. I S. 1764)

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, in der Auflistung der Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan das Wasserhaushaltsgesetz zu ergänzen, wird gefolgt.

**4.12 Begründung zum Bebauungsplan Seite 11, Ziffer 6, 1. Abschnitt**

**ggf. Ergänzung:**

Die Mümling ist durch ein bewegliches Wehr staugeregelt mit ggf. Einfluss auf den Grundwasserstand.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, die Begründung zum Bebauungsplan durch den Satz „Die Mümling ist durch ein bewegliches Wehr staugeregelt mit ggf. Einfluss auf den Grundwasserstand“ zu ergänzen, wird gefolgt.

- 4.13 Die Abgrenzung des vom Ing.-Büro BGS überrechneten HQ<sub>100</sub> werde nicht akzeptiert. Hier seien die HQ<sub>100</sub>-Grenzen des Hochwasserrisikomanagementplanes aufzuführen.

Erläuterung:

Eine Begründung, warum diese Abgrenzung nicht akzeptiert wird, wird nicht gegeben und ist darum nicht nachvollziehbar.  
Es kann auf Pkt. 4.9 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, statt der Abgrenzung des vom Ing.-Büro BGS Wasser überrechneten HQ<sub>100</sub>, das nicht akzeptiert werde, die HQ<sub>100</sub>-Grenzen des Hochwasserrisikomanagementplanes aufzuführen, wird insofern gefolgt, als ergänzend auch die HQ<sub>100</sub>-Linie des Hochwasserrisikomanagementplanes verzeichnet wird.

4.14 Bestandskarte

Da in den weiteren Ausführungen sowohl das festgestellte Überschwemmungsgebiet als auch das Überschwemmungsgebiet nach dem Hochwasserrisikomanagementplan der Mümling genannt würden, sollten in der Bestandskarte beide Überschwemmungsgrenzen aufgeführt sein.

Erläuterung:

In der Bestandskarte zum Bebauungsplan, die mit den Planunterlagen offengelegen hat, werden bislang nur das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet (StAnz. 52/53 2001 S. 4780) und das Hochwasserabflussgebiet der Mümling dargestellt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis, in der Bestandskarte sowohl das festgestellte Überschwemmungsgebiet als auch das Überschwemmungsgebiet nach dem Hochwasserrisikomanagementplan Mümling aufzuführen, wird gefolgt.

**5 Schreiben der hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt, vom 06.03.2017**

- 5.1 Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes würden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Folgender Hinweis sei zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben,

Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

Erläuterung:

Es kann auf Pkt. 2b.2 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

HessenARCHÄOLOGIE wird hinsichtlich seiner Anregung, einen Hinweis auf die Anzeigepflicht gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz in den Bebauungsplan aufzunehmen, auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis verwiesen.

**6 Schreiben des Kreisausschusses Odenwaldkreis, IX - Ländlicher Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, Reichelsheim, vom 10.03.2017**

- 6.1 Aus Sicht des Belangs Landwirtschaft bestünden bezüglich der Planung folgende Bedenken. Die vorgesehene Bebauung liege im Auenbereich der Mümling, der hier zum Teil als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sei. Es bestünden erhebliche Bedenken, dass bei weiterer Einengung des Retentionsraumes die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen noch stärker und häufiger bei Hochwasser überflutet werden.

Auf eine Bebauung des Auenbereiches, der hier vielfältige ökologische Ausgleichsfunktionen übernehme, solle hier grundsätzlich verzichtet werden. Es sollten Alternativen zur Ausdehnung der Bebauung in die Mümlingau gesucht werden.

Erläuterung:

In der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführten „Hydraulischen Untersuchung“ konnte nachgewiesen werden, dass in Folge der Umsetzung der Planung kein Retentionsraum verloren geht, der Hochwasserabfluss nicht beeinflusst wird und ein nachteiliger Einfluss auf Anlieger und Hochwasserschutz durch die geplanten Gebäude nicht gegeben ist. Die Mümlingau wird insofern durch die Planung nicht beeinträchtigt.

**Beschlussvorschlag:**

Den Bedenken des Kreisausschusses Odenwaldkreis - Ländlicher Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, hinsichtlich der Einengung des Retentionsraumes der Mümling und der Anregung, Alternativen zur Ausdehnung der Bebauung in die Mümlingau zu suchen, wird nicht gefolgt, da Retentionsraum nachweislich der durchgeführten „Hydraulischen Untersuchung“ nicht verloren geht und die Mümlingau durch die Planung nicht beeinträchtigt,

sondern vielmehr durch die Festsetzung von Grünflächen und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert wird.

## **7a Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 09.03.2017**

- 7a.1 Aus regionalplanerischer Sicht werde auf die Stellungnahme vom 8. Februar 2017 (Anm.: gemeint ist die im Rahmen des Scopings abgegebene Stellungnahme vom 18.04.2016) verwiesen.

Die vorgelegte Planung habe sich mit der darin angesprochenen Hochwasserproblematik auseinander gesetzt. Aus regionalplanerischer Sicht könne der Planung nun zugestimmt werden.

Erläuterung:

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18.04.2016 lautete wie folgt:

*Die vorgesehene Fläche liege innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Zudem liege die Fläche teilweise in einem „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.*

*Die „Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. In ihnen seien Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen, unzulässig. Die vorgelegte Planung setze sich mit dieser Problematik bereits auseinander und im weiteren Verlauf der Stellungnahme gehe das für das Thema Oberflächengewässer zuständige Fachdezernat vertiefend auf diese Thematik ein. Aus regionalplanerischer Sicht könne der Planung nur dann zugestimmt werden, wenn die Überschwemmungsproblematik im weiteren Verfahren gelöst werden kann.*

**Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

- 7a.2 Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange werde Folgendes mitgeteilt:

### Oberflächengewässer (Abflussregelung/Hochwasserschutz/Hydrologie)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sei eine hydraulische Untersuchung von BGS Wasser – Juli 2016 erarbeitet worden. Grundlagen der hydraulischen Untersuchung seien die Ergebnisse des Hochwasserrisikomanagementplans Mümling und aktuelle Vermessungsdaten des Plangebietes.

Das Ergebnis der Untersuchung zeige, dass keine Überschneidung von Überschwemmungsgebiet und bebauten Flächen stattfindet.

Die Ausweisung des Baugebietes könne ausnahmsweise zugelassen werden, da die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz nachgewiesen seien.

Festzuhalten sei, dass bauliche Anlagen und Geländeauffüllungen im Bereich der aktuell ermittelten HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsflächen und im Gewässerrandstreifen (10 m ab der Böschungsoberkante) unzulässig sind.

Hinzuweisen sei weiterhin darauf, dass die Mümling, die an das Plangebiet angrenzt, zudem Wasserrahmenrichtlinien-Gewässer ist und somit die Vorgaben des hessischen Wasserrahmenrichtlinien-Bewirtschaftungsplans und Maßnahmenprogramms zu beachten seien, die nach § 54 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) für alle Maßnahmen und Planungen öffentlicher Planungsträger verbindlich seien.

Neben dem gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen, der der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer diene, seien ggf. weitere Flächen für die Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Ziele gemäß WRRL im Bebauungsplan festzusetzen.

#### Erläuterung:

In den Entwurf des Bebauungsplanes wurde bereits der Hinweis D 6 aufgenommen, wonach innerhalb der „öffentlichen Grünfläche – Park“ für Wege, bauliche Anlagen etc. keine Auffüllungen im Überschwemmungsgebiet der Mümling zulässig sind.

#### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass bauliche Anlagen und Geländeauffüllungen im Bereich der aktuell ermittelten HQ<sub>100</sub>-Überschwemmungsflächen und im Gewässerrandstreifen unzulässig sind, die Vorgaben des hessischen Wasserrahmenrichtlinien-Bewirtschaftungsplans und Maßnahmenprogramms zu beachten seien und ggf. weitere Flächen für die Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Ziele gemäß Wasserrahmenrichtlinie im Bebauungsplan festzusetzen, werden für die Ausführungsplanung der geplanten Grünanlage zur Kenntnis genommen.

#### 7a.3 Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Im Umweltbericht werde auf Seite 14 der Grundwasserflurabstand mit etwa 1,80 m beziffert. In dem Plangebiet sei somit mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden seien in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In diesem Fall sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden und die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden. Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) seien gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Es werde gebeten, die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vorzunehmen.

Erläuterung:

Der Bauwilligen sind die hohen Grundwasserstände im Plangebiet grundsätzlich bekannt. Eine Unterkellerung der Gebäude ist aus diesem Grunde nicht geplant. Ein Baugrundgutachten wird im weiteren Verfahren erstellt.

**Beschlussvorschlag:**

Den Anregungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, das Plangebiet aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände im Bebauungsplan als vernässungsgefährdetes Gebiete zu kennzeichnen, wird gefolgt. Weiterhin wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf den Baugrund mit hohen Grundwasserständen aufgenommen, in dem objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen werden.

- 7a.4 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.

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, bei der Realisierung der angestrebten Nutzung sowie bei der anschließenden Nutzung darauf zu achten, dass eine Gefährdung für das Grundwasser ausgeschlossen bzw. soweit wie möglich minimiert werde, wird für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

- 7a.5 Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet seien nachzuweisen, so z.B. die Verwertung von Niederschlagswasser etc.

Erläuterung:

Im Bebauungsplan wird bereits darauf hingewiesen bzw. empfohlen, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und verwendet werden sollte.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet nachzuweisen, wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens gefolgt.



- 7a.6 Auf den Aspekt der Bodenversiegelung sowie Maßnahmen zu deren Reduzierung sei einzugehen.

Erläuterung:

In den Entwurf des Bebauungsplanes sind – auch im Hinblick auf die Reduzierung von Bodenversiegelungen – die Festsetzungen aufgenommen worden, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den für sie festgesetzten Flächen zulässig sind und mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Im Umweltbericht wird darauf eingegangen, dass mit der Planung positive Effekte durch die Reduzierung der Versiegelung und der Versiegelungsintensität einhergehen.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass auf den Aspekt der Bodenversiegelung sowie Maßnahmen zu deren Reduzierung einzugehen sei, wird im Bebauungsplan in Form von Festsetzungen zu Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und den Grundstücksfreiflächen sowie entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht gefolgt.

- 7b Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, vom 13.03.2017**

- 7b.1 Aus bodenschutzfachlicher Sicht werde wie folgt Stellung genommen.

**I Nachsorgender Bodenschutz**

Mit Schreiben vom 18.04.2016, Az. 11131.2 - 61d 02/01-93, sei zu dem Bauleitplanverfahren ausgeführt worden, dass eine sachgerechte Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus Sicht der Oberen Bodenschutzbehörde erst nach Klärung des Altlastenverdachts bzgl. des Altstandorts erfolgen könne. Zu diesem Zweck sei eine Historische Recherche (HR) zu erstellen gewesen, der sich ggf. orientierende Untersuchungen anschließen.

Eine HR sei mittlerweile erstellt (Büro SakostaCAU GmbH vom 16.12.2016) und dem Regierungspräsidium zur Prüfung vorgelegt worden. Ergebnis der HR sei, dass zur Gefährdungsabschätzung eine Orientierende Erkundung des Geländes durchzuführen ist. Dem in der HR aufgeführten Untersuchungsprogramm für eine Orientierende Untersuchung sei durch das Regierungspräsidium der Gemeinde gegenüber zugestimmt worden mit Nennung von Auflagen per Mail am 20.02.2017. Die Untersuchungsergebnisse lägen dem Regierungspräsidium bislang nicht vor, insofern könne zum nachsorgenden Bodenschutz keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Erläuterung:

Zwischenzeitlich wurde von dem Büro SakostaCAU eine ergänzende umwelttechnische Untersuchung durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

*Im Zuge der dokumentierten Untersuchung wurden weitgehend unauffällige Stoffkonzentrationen an Bodeneinzel- und Bodenmischproben festgestellt. Einschränkungen der geplanten Nutzung seien auf Basis der Untersuchungsergebnisse nicht abzuleiten.*

*Im Bereich des ehemaligen Hübbe-Geländes (künftiges Baufeld WA-2) wurden nutzungsspezifische Kontaminationen festgestellt.*

*Die Untersuchung der Grundwasserfließrichtung am 05.05.2017 erbrachte eine Fließrichtung in westlicher Richtung. Bedingt durch die frühere Umlegung der Mümling (Durchstich im Osten) seien stark wechselnde Grundwasserfließrichtungen nicht auszuschließen.*

*Bedingt durch den geringen Grundwasserflurabstand deuten die Befunde darauf hin, dass lokal vor allem im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle Kontaminationen an Mineralölkohlenwasserstoffen vorliegen. Die Befunde deuten auf eine kleinräumige Grundwasserbeeinträchtigung hin.*

*Auf Basis aller vorliegenden Befunde dürften die festgestellten Stoffeinträge im Grundwasser aus der früheren Nutzung als Betriebstankstelle resultieren.*

*Die lokale Grundwasserbeeinträchtigung erfordere einen weiteren Handlungsbedarf. Da dieser Bereich im künftigen Baufeld liegt und damit Eingriffe in den Boden ohnehin vorgesehen sind, werde empfohlen, einen Bodenaustausch im Bereich der Hübbehalle durchzuführen.*

*In der restlichen Fläche des Untersuchungsgebietes wurden keine Hinweise auf massive Bodenbeeinträchtigungen festgestellt. Im Bereich des künftigen Baufeldes seien jedoch abfalltechnische Konsequenzen zu erwarten.*

*Aus Sicht der Gutachter sei grundsätzlich zu erwarten, dass nach einer Entfernung der nutzungsbedingten Stoffeinträge im Bereich der ehemaligen Hübbehalle die Grundlagen für eine uneingeschränkte Nutzung des Geländes vorliegen.*

*Zur Erreichung einer hohen Planungssicherheit empfiehlt der Gutachter zunächst eine weitere Kontrolle der Grundwasserfließrichtung sowie ggf. eine Abgrenzung des Schadens in westlicher Richtung.*

*Im Vorfeld der künftigen Baumaßnahme empfiehlt der Gutachter ein Konzept zum Bodenaustausch bzw. zur Bodensanierung auszuarbeiten.*

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, eine weitere umwelttechnische Untersuchung vorzunehmen, wurde gefolgt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Einschränkungen der geplanten Nutzung abzuleiten sind. Die ergänzende umwelttechnische Untersuchung der SakostaCAU GmbH vom 22.05.2017 wird dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Abstimmung vorgelegt. Die Durchführung der in der umwelttechnischen Untersuchung gegebenen Maßnahmen und Empfehlungen wird in dem städtebaulichen Vertrag mit der Bauwilligen geregelt.

- 8 Schreiben der Odenwald-Regional-Gesellschaft mbH (OREG), Michelstadt, vom 14.02.2017**
- 8.1 Wie bereits in dem Schreiben vom 30.03.2016 werde noch einmal darauf hingewiesen, dass die Haltestellen in der Aschaffener Straße, der Erbacher Straße und der Wilhelminenstraße nicht behindertengerecht ausgebaut sind.

Erläuterung:

Die Gemeindevertretung hat zu der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen, inhaltsgleichen Stellungnahme der Odenwald-Regional-Gesellschaft mbH (OREG) in ihrer Sitzung am 30.01.2017 den folgenden Beschluss gefasst:

*„Der Hinweis der OREG, dass die Haltestellen in der Aschaffener Straße, der Erbacher Straße und der Wilhelminenstraße nicht behindertengerecht ausgebaut seien, wird zur Kenntnis genommen, führt aber nicht zu einer Änderung der Planung, da ein entsprechender Ausbau bzw. Umbau der Haltestellen auch außerhalb der Bauleitplanverfahren möglich ist.“*

**Beschlussvorschlag:**

Die Odenwald-Regional-Gesellschaft mbH (OREG) wird bezüglich ihres Hinweises, dass die Haltestellen in der Aschaffener Straße, der Erbacher Straße und der Wilhelminenstraße nicht behindertengerecht ausgebaut seien, auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 30.01.2017 verwiesen, da sich die Sachlage nicht geändert hat.

**9 Schreiben des Wasserverbandes Mümling/Gersprenz, Erbach, vom 10.02.2017**

- 9.1 Bauliche Maßnahmen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet seien verboten, Ausnahmen könnten von der Wasserbehörde genehmigt werden.

Erläuterung:

Es kann auf Pkt. 4.8 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Wasserverband Mümling/Gersprenz wird hinsichtlich seines Hinweises, bauliche Maßnahmen seien im festgesetzten Überschwemmungsgebiet verboten, Ausnahmen könnten von der Wasserbehörde aber genehmigt werden, auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis verwiesen.

- 9.2 Bei Zustimmung zum Bebauungsplan werde im Hinblick auf den Hochwasserrisikomanagementplan Mümling darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bei Extremhochwasser vollständig überflutet werden kann. Unter diesem Hinblick werde empfohlen, entsprechende bautechnische Vorkehrungen zu treffen.

Erläuterung:

Es kann auf Pkt. 4.10 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis des Wasserverbandes Mümling/Gersprenz, dass das Plangebiet bei Extremhochwasser vollständig überflutet werden kann und daher empfohlen werde, entsprechende bautechnische Vorkehrungen zu treffen, wird der Bauwilligen zur Kenntnis gegeben. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht; im Entwurf des Bebauungsplanes wird bereits darauf hingewiesen, dass das Baugebiet bei Extremhochwasser vollständig überflutet werden kann.

**10 Schreiben der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG, Darmstadt, vom 08.03.2017**

**10.1 In Höchst sei die e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.**

Innerhalb des Geltungsbereiches befänden sich Betriebsmittel der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen seien die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gingen zu Lasten des Veranlassers bzw. würden nach geltenden Verträgen geregelt und seien rechtzeitig mit der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG abzusprechen.

**Erläuterung:**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist keine Entwidmung von Wegeparzellen geplant.

**Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG zu den Betriebsmitteln des Unternehmens werden zur Kenntnis genommen, führen aber nicht zu einer Änderung der Planung.

**10.2 Es werde darauf hingewiesen, dass die im Planungsgebiet vorhandene Trafostation in der Nordwestecke des Flurstücks Nr. 7 durch eine Grunddienstbarkeit zugunsten der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG gesichert sei und weiterhin erhalten bleiben müsse.**

**Erläuterung:**

Die Trafostation wird bereits im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG, dass die im Planungsgebiet vorhandene Trafostation weiterhin erhalten bleiben müsse, wird gefolgt; eine Planänderung ist nicht erforderlich.

**11 Schreiben des BUND-Odenwald, Höchst i. Odw., im Namen des BUND-Hessen e.V., vom 06.03.2017**

- 11.1 Die Planung betreffe den nach FFH-Richtlinie geschützten Lebensraum FFH-LRT 91E0\* - die Mümling einschließlich ihrer Uferbereiche.

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis des BUND-Odenwald auf den nach FFH-Richtlinie geschützten Lebensraum FFH-LRT 91E0\* - die Mümling einschließlich ihrer Uferbereiche wird zum Anlass genommen, diese Lebensraumtypbezeichnung in die Planunterlagen aufzunehmen. Eine Änderung der Planung ergibt sich daraus nicht.

- 11.2 Die Planung habe das Vorkommen des Bibers ignoriert. Seit Frühjahr 2016 seien die charakteristischen Fällarbeiten des Bibers an Weiden entlang der Mümling nachweisbar. Die Planer hätten bei 6 Begehungen den Biber „im Plangebiet“ nicht gesehen – was bei der Lebensweise des Tieres nicht verwundere. Die Planer hätten auch nicht 50 m westlich des Plangebietes an der Einmündung des Hetschbaches in die Mümling nachgeschaut und könnten deshalb behaupten „Hinweise auf ein Vorkommen des Bibers (Castor fiber) konnten nicht erbracht werden.“

Die Gemeinde werde aufgefordert, die gesetzliche Aufgabe ‚Schutz des Lebensraums für den Biber‘ ernst zu nehmen. Dazu gehöre in der Planung ein Gutachten durch ein von der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises benanntes Biologenbüro. Die Frage des Lebensraummanagements für den Biber müsse ehrlich gestellt und beantwortet werden. Die Flächen entlang der Mümling dürften nicht als Erweiterung der Parkfläche verstanden und genutzt werden. Die zweimalige Nutzung der Flächen stehe dem entgegen. Es werde die Einrichtung eines echten Uferstreifens von 15 m Breite – mindestens jedoch die Überschwemmungsfläche – vorgeschlagen. Jegliche Nutzung solle unterbleiben. Die derzeitige mehrfache Mahd bis an die Wasserspiegellinie müsse eingestellt werden. Die Fläche müsse gegenüber der öffentlichen Parkfläche abgetrennt werden, sodass sie nicht mehr durch Menschen betreten werde.

**Erläuterung:**

Das faunistische Gutachten einschließlich des zu beauftragenden Büros wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde zu Beginn der Planung abgestimmt. Das Vorkommen des Bibers wird auch nicht in Frage gestellt. Es kann auf Pkt. 3.7 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung des BUND-Odenwald, ein Gutachten durch ein von der Unteren Naturschutzbehörde benanntes Büro erstellen zu lassen, wurde gefolgt. Der BUND-Odenwald wird im Übrigen auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

- 11.3 Laut Darstellung des Bürgermeisters im Gespräch mit den Umweltverbänden der Gemeinde im November 2016 finde in der Gemeinde Höchst keine Kontrolle der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB statt. Ent-

sprechende Berichte der Bauverwaltung aus der Vergangenheit lägen nicht vor. Die Verwaltung solle erst in diesem Jahr auf diesen Missstand hin tätig werden. Solange eine Überprüfung der grünordnerischen Festsetzungen und die Ahndung der Nichteinhaltung im Plan fehlten, seien diese Festsetzungen entbehrlich. Die Einbeziehung solcher ‚theoretischer‘ Verbesserungen in die Ausgleichsbilanz erfüllten den Tatbestand der Täuschung.

Der Zustand einer Weide östlich des Teichs im Februar 2017 mache deutlich, was in Höchst i. Odw. unter sachgerechter Pflege von Parkbäumen verstanden werde. Es werde angesichts dieses Sachverhaltes jede Festsetzung gemäß §9 (1) Nr. 25 BauGB für unangemessen gehalten und ihrer Aufnahme in naturschutzfachliche Bilanzen widersprochen.

Im Darmstädter Echo vom 21.02.2017 werde die Untere Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zitiert: *Stichproben hätten ergeben, dass von den 2200 Kompensationsmaßnahmen (in Planungen der Kommunen der vergangenen 20 Jahre; erg. BUND) „80 bis 90 Prozent nicht umgesetzt wurden“.* Am 02.03.2017 sei in der Sitzung des Naturschutzbeirates des Odenwaldkreises ergänzend dazu bekanntgegeben worden: Die Überprüfung der seit 1976 in Kraft getretenen Bebauungspläne der Gemeinde Höchst i. Odw. ergab, dass in keinem Fall die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vollständig umgesetzt wurden.

Erläuterung:

Einen konkreten Hinweis, wo im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich nicht umgesetzt wurden, enthält die Stellungnahme nicht.

**Beschlussvorschlag:**

Die pauschale Behauptung des BUND-Odenwald, in der Gemeinde Höchst fehle jegliche Kontrolle zur Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen, wird nicht geteilt. Die Kontrolle der Festsetzungen, also auch der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und der Kompensationsmaßnahmen, obliegt ausschließlich der Bauaufsicht des Odenwaldkreises.

Die Behauptung des BUND-Odenwald, dass in Höchst in keinem Fall die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft umgesetzt wurden, wird widersprochen.

- 11.4 Die vorgelegte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sei zugunsten des Auftraggebers mit Wertabweichungen zulasten der Natur versehen. Dies sei fachlich unakzeptabel, da eine fachliche Begründung nicht gegeben werde. Die Planung könne nicht belegen, dass die grünordnerischen Festsetzungen überhaupt realisiert werden und dass sie in einer über das durchschnittliche Maß hinausgehenden Qualität realisiert werden. Die Bewertung von Nutzungstyp 11.225 zeige, dass die Planer den Unterschied zwischen einer naturbelassenen Fläche und einem Park nicht verstanden hätten. Der Gewässerrandstreifen solle völlig unangetastet der Natur überlassen bleiben – sofern nicht Sicherheitsaspekte dem entgegenstünden. Eine parkähnliche Nutzung und Gestaltung sei das genaue Gegenteil davon.

Erläuterung:

Es kann auf Pkt. 3.3 dieser Vorlage verwiesen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der BUND-Odenwald wird hinsichtlich seiner Auffassung, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sei mit Wertabweichungen zulasten der Natur versehen, auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis verwiesen.

- 11.5 Die Bewertung von geplanten Einzelbäumen zeige ebenfalls die rein technisch mathematische Abhandlung des Bilanzkapitels, die den darin enthaltenen Naturprozessen nicht gerecht werde. Zu- und Abschläge zu den Standardtypen der Kompensationsverordnung würden für unangebracht gehalten. Es könne niemals um eine buchhalterische Bilanzierung gehen, sondern allenfalls um die Abschätzung von Größenordnungen von Eingriff und Ausgleich. Wer – wie das beauftragte Planungsbüro – eine auf jeden m<sup>2</sup> und jeden Wertpunkt versteifende Rechenmethodik vorlege, verkenne die grundsätzliche Aufgabenstellung des Kompensationsbegriffs.

### **Erläuterung:**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den vorliegenden Bebauungsplan „Am hohen Steg“ wurde nach der hessischen Kompensationsverordnung (KV) des hessischen Umweltministeriums durchgeführt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Kritik des BUND-Odenwald an der rein technisch mathematischen Abhandlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung führt nicht zu einer Änderung der Planung, da die Vorgehensweise in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

- 11.6 Der Umweltbericht weise für den Aspekt ‚Altlasten‘ eine Unterbelichtung auf: Auf der Fläche des Festplatzes seien Kontaminationen des Bodens gefunden worden, die eine Einstufung in die Beurteilungskategorie Z 2 erforderlich machten. An dieser Stelle solle das Pflegeheim errichtet werden. Es werde erwartet, dass beim Abtragen des Asphalt des Festplatzes erhebliche Emissionen der gesundheitsgefährdenden Bodeneinhaltsstoffe freigesetzt werden. Der Bebauungsplan müsse über den erforderlichen Bodenaustausch und die Entsorgung der gesundheitsgefährdenden Stoffe Klarheit verschaffen. Das Verschieben auf spätere Planungs- oder gar erst Bauschritte sei nicht akzeptabel. Die vom Bodengutachter empfohlenen weiteren Untersuchungen müssten um mindestens acht Bohrungen auf dem Festplatz erweitert und vor Beschluss über den Plan vorgelegt werden. Dies sei erforderlich, da der asphaltierte Platz vollständig entsiegelt werden und später als öffentliche Parkanlage genutzt werden solle.

### **Erläuterung:**

Es kann auf Pkt. 7b.1 dieser Vorlage verwiesen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Der BUND-Odenwald wird hinsichtlich seiner Auffassung, der Bebauungsplan müsse über den erforderlichen Bodenaustausch und die Entsorgung der gesundheitsgefährdenden Stoffe Klarheit verschaffen, auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.

#### **11.7 Zu den Festsetzungen A 1.2 und 2.2 des Planentwurfs:**

Die Festsetzung erlaube Gebäude, die die vorhandene Bebauung an der Straße Am See um 4 m (das sei mehr als eine Geschosshöhe) überragen würden. Diese seien  $2 \times 2,75 + 0,5$  m Sockel = 6,0 m hoch. Um dies zu verhindern, werde vorgeschlagen, dass die Entwurfsplanung des Pflegeheimbaus in die Darstellung der zulässigen Höhe der Baukörper übernommen wird. Entlang der Straße am See sei dann eine Bauhöhe von 6,50 m zuzulassen, im östlichen Teil der überbaubaren Fläche – wo eine Halle geplant sei – sei eine Fläche mit maximal 10 m Bauhöhe zuzulassen.

#### **Erläuterung:**

Die Festsetzungen A 1.2 und 2.2 des Planentwurfes begrenzen die maximal zulässige Außenwandhöhe (bis zum Anschnitt mit der obersten Dachfläche) in beiden Wohngebieten (WA-1 und WA-2) auf 10 m, jeweils bezogen auf einen im Bebauungsplan festgelegten Höhenbezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Da die geplanten Gebäude zweigeschossig mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach (max. 20°) errichtet werden müssen, entspricht die maximal zulässige Außenwandhöhe faktisch zugleich auch der maximalen Gebäudehöhe mit zwei Vollgeschossen und ggf. einem Staffelgeschoss. Die nordwestlich der Straße „Am See“ bestehende Bebauung kann einschließlich Dachgeschoss ähnliche Höhen erreichen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung des BUND-Odenwald, entlang der Straße „Am See“ nur eine Bauhöhe von maximal 6,50 m zuzulassen, wird nicht gefolgt, da in beiden Baugebieten zwei Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss realisiert werden sollen, für die die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzte Gebäudehöhe erforderlich ist. Damit besteht auch eine Anpassung an die planungsrechtlich zulässige Bebauungshöhe entlang der Straße „Am See“.

#### **11.8 Zu der Festsetzung A 2.1 (2):**

Die Planer ließen die Katze aus dem Sack: Nur drei Jahre währe die Nutzungssicherheit für das doch so erforderliche Wohn- und Pflegeheim, was komme danach?

#### **Erläuterung:**

Die Festsetzung A 2.1 (2) des Planentwurfes befristet die Festsetzung, dass innerhalb des Wohngebieten WA-2 nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die entweder der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen oder Betreuungs- und



Serviceangebote bieten, ab dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes bis zum 31.12.2022. Das Datum entspricht dem Ablauf des Dorferneuerungsprogramms.

**Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung des BUND-Odenwald, dass durch die zeitlich befristete Nutzung keine Klarheit für eine Nachnutzung bestehe, wird zurückgewiesen, da auch nach Ablauf des Dorferneuerungsprogramms nach den Festsetzungen nur die in einem allgemeinen Wohngebiet hier zulässigen Nutzungen zulässig sind.

**11.9 Zu den Festsetzungen A 3 bis 6:**

Die Festsetzungen seien wegen der nicht vorhandenen Kontrollfunktion der Gemeinde überflüssig. Da keine Ahndung bei Verstößen im Plan enthalten sei, sei ein Abweichen von der Festsetzung für den Bauherren völlig folgenlos. Es fehle statt dessen eine Festsetzung zur gemeinschaftlichen Wärmeversorgung aller Gebäude durch eine KWK-Heizanlage.

**Erläuterung:**

Die Festsetzungen A 3 bis 6 des Planentwurfes beinhalten grünordnerische und Artenschutz-Maßnahmen. Es kann diesbezüglich auf Pkt. 11.3 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der BUND-Odenwald wird hinsichtlich seiner Auffassung, die Festsetzungen A 3 bis 6 seien wegen der nicht vorhandenen Kontrollfunktion der Gemeinde überflüssig, auf die Beschlussfassung zu Pkt. 11.3 dieser Vorlage verwiesen. Eine Festsetzung zur gemeinschaftlichen Wärmeversorgung aller Gebäude durch eine Heizanlage, die nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) arbeitet, wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da über die konkrete Beheizung erst im Bauantragsverfahren entschieden wird.

**11.10 Zu der Festsetzung A 7:**

Die Festsetzung enthalte mit der DIN 4109 einen Text, der ohnehin durch die Hessische Bauordnung als Baustandard einzuhalten sei. Das Lärmgutachten weise aus, dass die niedrigste Immissionsschutzstufe einzuhalten sei, was durch heute marktübliche Standardfenster und Türen geleistet werde. Laut Tabelle gebe es keinen Unterschied zwischen Lärmpegelbereich I und II, sodass der falsche Eindruck erweckt werde, es würde ein ‚Mehr‘ an Schallschutz gefordert. Der BUND schließe sich dem Befund des Schallgutachters an, der als wirksamen Schutz vor Verkehrslärm einen Wall entlang der B 426 empfehle. Damit sei auch für die Nutzung der Freiflächen des Altenheims ein angemessener Schallschutz gegeben.

**Erläuterung:**

Die Festsetzung A 7 des Planentwurfes beinhaltet Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Der Lärmpegelbereich II wurde vom Schallgutachter für die schutzwürdigen Nutzungen

im Plangebiet ermittelt. Der Gutachter konstatiert, dass durch die vorgeschlagenen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ein angemessener Schallschutz gewährleistet wird.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung des BUND-Odenwald, als wirksamen Schutz auch der Freiflächen des Pflegeheims vor Verkehrslärm einen Wall entlang der B 426 zu errichten, wird nicht gefolgt, da aus Gründen der hohen Flächeninanspruchnahme, der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und nicht zuletzt aus Kostengründen den geplanten und aus gutachterlicher Sicht angemessenen passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug vor aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wallanlage gegeben wird.

11.11 Zum Hinweis D 2:

Die Festsetzung sei wegen der nicht vorhandenen Kontrollfunktion der Gemeinde überflüssig.

Erläuterung:

Der Hinweis D 2 (Gehölzschutz) des Planentwurfes lautet wie folgt:

*„Die als zu erhalten festgesetzten Bäume im unmittelbaren Umfeld der Baufelder sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18 920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.Ä.) zu schützen.“*

Es kann diesbezüglich auf Pkt. 11.3 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Baumschutz wird ergänzend im städtebaulichen Vertrag geregelt.

11.12 Zum Hinweis D 4:

Die Festsetzung sei aus der ‚Kann-‘ in eine ‚Muss-‘-Vorschrift umzuwandeln und in Teil A zu verschieben. Kann-Vorschriften seien erfahrungsgemäß völlig überflüssig. Die Gemeinde solle im Plan die Einleitung der Regenwasserleitungen in den See festsetzen und dafür die Genehmigung selbst einholen.

Erläuterung:

Der Hinweis D 4 (Niederschlagswassernutzung) des Planentwurfes lautet wie folgt:

*„Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte gesammelt und verwendet werden. Für eine Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.“*

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung des BUND-Odenwald, den Hinweis D 4 zur Niederschlagswassernutzung verbindlich festzusetzen, wird nicht gefolgt, da zwar eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Mümling erfolgen soll und hierzu ein

entsprechender Antrag gestellt wird. Dies wird endgültig aber erst im Bauantragsverfahren entschieden.

#### 11.13 Zur Empfehlung D 5:

Falls die Gemeinde zum Schutz der Altenheimbewohnerinnen höhere Anforderungen stellen wolle – was zu begrüßen sei – dann solle sie die höheren Anforderungen der DIN 4109 Lärmpegelbereich III zur Voraussetzung machen und den Text in Teil A verschieben.

#### Erläuterung:

Die Empfehlung D 5 (Immissionsschutz) des Planentwurfes lautet wie folgt:  
*„Gemäß DIN 4109 Teil 2 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ der Beurteilungspegel für die Nacht mit einem Zuschlag von 10 dB(A) herangezogen. Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wird der Einbau schalldämmter Lüftungselemente empfohlen.“*

#### Beschlussvorschlag:

Der Anregung des BUND-Odenwald, die höheren Anforderungen der DIN 4109 Lärmpegelbereich III für die Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet zugrunde zu legen und die Empfehlung D 4 zum Immissionsschutz verbindlich festzusetzen, wird nicht gefolgt, da ausweislich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen ausreichen, um eine Konfliktfreiheit sicherzustellen.

#### 11.14 Zum Hinweis D 6:

Nach Kenntnis des BUND stütze sich die bauaufsichtliche Überprüfung von Bauvorhaben auf die Bestätigung des Bauleiters, der die Übereinstimmung des Bauwerks mit den Plänen bescheinige. Beim Wegebau in öffentlichen Grünflächen sei die Gemeinde selbst hierfür zuständig. Es werde angesichts der fehlenden Kontrollfunktion der Verwaltung keinerlei Sicherheit für die Einhaltung dieses Hinweises gesehen, der damit entbehrlich sei.

#### Erläuterung:

Der Hinweis D 6 (Öffentliche Grünfläche – Park) des Planentwurfes lautet wie folgt:  
*„Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Park sind für Wege, bauliche Anlagen etc. keine Auffüllungen im Überschwemmungsgebiet der Mümling zulässig.“*

#### Beschlussvorschlag:

Die Auffassung des BUND-Odenwald, es werde angesichts der fehlenden Kontrollfunktion der Verwaltung keinerlei Sicherheit für die Einhaltung des Hinweises, dass Auffüllungen im Überschwemmungsgebiet der Mümling unzulässig sind, gesehen, wird nicht geteilt. Die Kontrolle dieser Vorgabe obliegt dem Kreisausschuss des Odenwaldkreises als Untere Wasserbehörde im Rahmen der Ausführungsplanung für die Grünanlage.

11.15 Zum Hinweis D 7:

Der BUND lese mit Interesse, wie wenig die Planerinnen den Berechnungen der Wasserwirtschaftler trauten. Die hätten doch ausdrücklich die im Plan gezeichnete Überschwemmungslinie als Maximum herausgearbeitet. Jetzt sicherten sich die Planer gegen ein Absaufen von Kellern und EG-Fußböden. Nach einschlägigen Erfahrungen mit dem Klimawandel seien Starkregen in Zukunft häufiger und öfter zu erwarten. Das mit HQ100 bezeichnete – statistisch alle 100 Jahre eintretende – Hochwasser werde von den Fachingenieuren inzwischen durch HQ100<sub>extrem</sub> ersetzt, es falle um etwa 20 % stärker aus.

Erläuterung:

Der Hinweis D 7 (Hochwasser) des Planentwurfes lautet wie folgt:

*„Das Baugebiet kann bei Extremhochwasser vollständig überflutet werden.“*

Es kann diesbezüglich auf Pkt. 7a.2 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der BUND-Odenwald wird hinsichtlich seiner Ausführungen zum Hochwasserrisiko im Plangebiet auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.

11.16 Zur Empfehlung D 12:

Die Liste sei überflüssig. Sie stehe so oder ähnlich in fast allen Höchster Bebauungsplänen. Wenn man durch den Ort gehe, sehe man aber seltsamerweise nur Kirschlorbeerhecken, Lebensbaumhecken, Kotonesterhänge und Golffrasen.

Erläuterung:

Der Empfehlung D 12 des Planentwurfes enthält Artenverwendungslisten mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Die Listen sind zwar Vorschlagslisten, die grundsätzliche Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher wird jedoch an mehreren Stellen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Cotonester sind Ziergehölze bzw. Bodendecker.

**Beschlussvorschlag:**

Die Auffassung des BUND-Odenwald, die in den Bebauungsplan aufgenommenen Artenverwendungslisten seien überflüssig, wird nicht geteilt, da der Bauwillige oftmals nicht über entsprechende lokale Kenntnisse verfügt und die Vorschlagslisten insofern der Orientierung dienen.

**12 Schreiben des NABU Kreisverband Odenwaldkreis e.V., Fränkisch-Crumbach vom 02.03.2017**

- 12.1 Der Aussage in der Artenschutzprüfung (Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler, Rimbach), „Hinweise für ein Vorkommen des Bibers (*Castor fiber*) konnten zu keiner Zeit während der Kartierungsphase erbracht werden“, müsse widersprochen werden. Spätestens seit dem Frühjahr 2016 gebe es eindeutige Hinweise auf das Vorkommen des Bibers (FFH-Richtlinie II, IV; nach dem BNatSchG streng geschützt) an diesem Abschnitt der Mümling. Auch wenn während der Kartierung kein Nachweis erbracht werden konnte, so sei der Biber zum jetzigen Zeitpunkt bei der Planung zu berücksichtigen. Da der Biber einen Bau gerne in Uferböschungen anlege und auch bis zu mehrere Meter lange Röhren in das Ufer graben könne, sei besonders auf einen ungenutzten Uferrandstreifen von mindestens 10 m zu achten, der frei von jeglicher Nutzung zu verbleiben habe. Dies diene auch dem Schutz der sich im Bereich des zukünftig vorgesehenen Parks aufhaltenden Personen vor den untergrabenen Uferbereichen und vor den vom Biber angenagten Bäumen, die zu jeder Zeit umstürzen könnten.

**Erläuterung:**

Es kann auf Pkt. 3.7 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der NABU Kreisverband Odenwaldkreis e.V. wird hinsichtlich seiner Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung des Bibers in der Planung auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis verwiesen.

- 12.2 Es sei dafür Sorge zu tragen, dass der Bereich des Uferrandstreifens nicht weiter als Weg genutzt werde und sich somit ein ungestörter Uferbereich entwickeln könne. Auf eine Mahd des Uferbereichs oder eine Nutzung als Teilfläche des Parks sei zu verzichten.

**Erläuterung:**

Im Ufer- bzw. Gewässerrandstreifen werden zukünftig keine Wege verlaufen. Im Übrigen kann auf Pkt. 3.3 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der NABU Kreisverband Odenwaldkreis e.V. wird hinsichtlich seiner Anregungen, dafür Sorge zu tragen, dass der Bereich des Uferrandstreifens nicht weiter als Weg genutzt werde und sich somit ein ungestörter Uferbereich entwickeln könne, sowie auf eine Mahd des Uferbereichs oder eine Nutzung als Teilfläche des Parks zu verzichten, auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis verwiesen.

- 12.3 Aus dem beigefügten Bodengutachten sei zu entnehmen, dass vor allem im nördlichen Teil des Plangebietes (WA-1) Verunreinigungen mit Polyzyklischen-Aromatischen-Kohlenwasserstoffen bzw. Mineralölkohlenwasserstoffen gefunden wurden, was zu einer Einstufung in Z2 der Einbauklasse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – technische Regeln“ geführt habe. Das bedeute, dass bei Aushub oder bei Entsiegelung verhindert werden müsse, dass die Schadstoffe in die Umwelt (Grundwasser, Oberflächengewässer) gelangen. D. h. das belastete Auffüllmaterial dürfe nicht in wasserdurchlässiger Bauweise wieder eingebaut werden, noch unversiegelt im Boden verbleiben. Daher solle das belastete Auffüllmaterial vollständig entfernt und sachgemäß entsorgt werden, damit es nicht nach erfolgter Entsiegelung zu einer Kontamination des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers (ca. 2,80 m GOK) kommen könne.

Erläuterung:

Es kann auf Pkt. 7b.1 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der NABU Kreisverband Odenwaldkreis e.V. wird hinsichtlich seiner Anregung, das im Plangebiet vorhandene belastete Auffüllmaterial solle vollständig entfernt und sachgemäß entsorgt werden, auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.

- 12.4 Zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sei Folgendes anzumerken:

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier naturnaher Gewässerrandstreifen, könne nur dann akzeptiert werden, wenn sie nicht als Teil der Parkanlage angesehen und deutlich von dieser abgegrenzt werde (auf einen Zaun sei im Überschwemmungsgebiet zu verzichten). Eine Nutzung durch Anwohner der geplanten Einrichtung oder Spaziergänger im Uferbereich sei zu verhindern. Aus den Erfahrungen der letzten Jahre im Umgang mit der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in der Gemeinde Höchst i. Odw. solle im Bebauungsplan festgesetzt werden, bis wann die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme zu erfolgen hat, und dass diese dann für jedermann erkenntlich im Gelände zu kennzeichnen ist.

Erläuterung:

Es kann auf Pkt. 3.3 dieser Vorlage verwiesen werden.

Die Gemeinde trifft alle erforderlichen Vorkehrungen, um die geforderten natur- und artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Bauwilligen geschlossen.

**Beschlussvorschlag:**

Der NABU Kreisverband Odenwaldkreis e.V. wird hinsichtlich seiner Anregung, die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Naturnaher Gewässerrandstreifen“

könne nur dann akzeptiert werden, wenn sie nicht als Teil der Parkanlage angesehen und deutlich von dieser abgegrenzt werde, auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis verwiesen.

Der Zeitpunkt der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird in dem mit der Bauwilligen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag festgelegt.

- 12.5 Eine Aufwertung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gewässerrandstreifen um 8 BWP sei nicht nachvollziehbar, da es durch die anthropogenen Einflüsse auf diesen Bereich eher zu einer Abwertung kommen müsse. Eine derartige Aufwertung sei nur dann zu akzeptieren, wenn es zu dem oben angesprochenen Nutzungsverzicht i. V. m. der Abgrenzung des Bereichs komme.

Erläuterung:

Es kann auf Pkt. 3.3 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der NABU Kreisverband Odenwaldkreis e.V. wird hinsichtlich seiner Anregung, eine Aufwertung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Naturnaher Gewässerrandstreifen“ in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung um 8 Biotopwertpunkte sei nur dann zu akzeptieren, wenn es zu einem Nutzungsverzicht i. V. m. der Abgrenzung dieser Fläche gegenüber der Parkanlage komme, auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis verwiesen.

- 12.6 Da es in der Regel fast nie zur Pflanzung von den in der Bilanzierung aufgeführten Einzelbäumen komme, sei hier, wie so oft, von einer Schönrechnerei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auszugehen. Mit einem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft hätten diese Rechenspiele nichts zu tun. Die Intention dieser Vorgabe verkomme zu einer reinen Abhandlung von theoretischen Vorgaben und dem Ausgleich von Zahlen. Der eigentliche Sinn der Bilanzierung, nämlich die von der Planung verursachten Eingriffe in Lebensräume und der dadurch einhergehende Verlust von Biotopen, die immer mehr um sich greifende Zerstückelung von Populationen und Biotoptypen durch ernstgemeinte Maßnahmen wenigstens annähernd zu ersetzen, sei nicht mehr Ziel dieser Rechnerei.

Der NABU könne den vorliegenden Planentwurf nicht mittragen und lehne diesen Planentwurf somit ab.

Da der NABU dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber stehe, werde gebeten, die Planung gemäß den ausgeführten Anregungen zu überarbeiten.

Erläuterung:

Es kann auf Pkt. 11.5 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der NABU Kreisverband Odenwaldkreis e.V. wird hinsichtlich seiner Kritik an der Methodik der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme des BUND-Odenwald verwiesen.

**13 Schreiben des Naturschutzbeauftragten für den Odenwaldkreis, Erbach, im Namen des Verbandes Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden, vom 28.02.2017**

- 13.1 Die hinsichtlich des Bebauungsplanes vorgesehene Kompensationsmaßnahme wie die Entsiegelung bzw. der Rückbau der Asphaltdecke des Parkplatzes werde für bedenklich gehalten, da das in der Vergangenheit eingebrachte Verfüllungsmaterial nicht bekannt sei (Mülldeponie wahrscheinlich, s. Probenbeschreibung Büro SakostaCAU).

Erläuterung:

Es kann auf Pkt. 7b.1 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Naturschutzbeauftragte für den Odenwaldkreis wird hinsichtlich seiner Bedenken gegenüber der Entsiegelung bzw. dem Rückbau der Asphaltdecke des Parkplatzes auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.

- 13.2 Die Betrachtung der öffentlichen Grünfläche – Park entlang der Mümling als Teil der Kompensation werde nicht anerkannt.

Erläuterung:

Es kann auf Pkt. 3.3 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Verband Hessischer Fischer e.V. wird hinsichtlich seiner Auffassung, die „öffentliche Grünfläche – Park“ entlang der Mümling könne als Teil der Kompensation nicht anerkannt werden, auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis verwiesen.



**D** Die Stellungnahme des folgenden Bürgers wird wie folgt zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen:

**1 Schreiben des Herrn Hans Hofferberth, Höchst i. Odw., vom 03.03.2017**

1.1 Aufgrund der Teilnahme des Bürgers an Bachschau des Wasserverbands Mümling sei ihm bekannt, dass Kommunen und entsprechende Körperschaften gehalten seien, die im Jahr 2000 verabschiedete EU-Gewässerschutzrichtlinie umzusetzen. Dies bedeute u.a. für das Fließgewässer Mümling eine Wiederherstellung der Durchgängigkeit für Wasserlebewesen. Die Durchgängigkeit der Mümling sei in der Nachbarschaft zu dem Bebauungsplan „Am hohen Steg“ in erster Linie durch die s.g. „Hofferberth'sche Wehranlage“ gestört. Dieser Mangel wäre durch einen Rückbau der Wehranlage zu beheben. Eine Folge daraus wäre, dass der Wasserspiegel des Gewässers erheblich sinken würde. Im nächsten Schritt würde der Grundwasserspiegel im Planungsbereich absinken, was Auswirkungen auf die Standfestigkeit der dort errichteten Gebäude hätte. Diese Tatsache fehle in den Planungsunterlagen, müsse aber untersucht werden.  
Würde die Wehranlage nicht zurück gebaut, würde die Gemeinde Höchst gegen geltendes EU-Recht verstoßen.

Erläuterung:

Die „Hofferberth'sche Wehranlage“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.

Es kann auf Pkt. 7a.2 dieser Vorlage verwiesen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Anregung des Bürgers, zur Umsetzung der im Jahr 2000 verabschiedeten EU-Gewässerschutzrichtlinie die sogenannte „Hofferberth'sche Wehranlage“ der Mümling zurückzubauen, um die Durchgängigkeit des Fließgewässers Mümling für Wasserlebewesen wiederherzustellen, wird zur Kenntnis genommen bzw. im Rahmen der weiteren Maßnahmen zur Umsetzung der EU-Gewässerschutzrichtlinie berücksichtigt, berührt aber nicht den Geltungsbereich bzw. die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.