

TAGESORDNUNGSPUNKTE

für Gemeindevorstand / Bauausschuss / Gemeindevertretung

- TOP = **Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.
Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Im Nähling“ an der B 45
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
„Brennholzhandel an der B 45“**
- TOP _1 Beschluss über den Durchführungsvertrag vom 22.11.2016 zwischen der Gemeinde Höchst im Odenwald und Herrn Norbert Wodarz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Brennholzhandel an der B 45“
- TOP _2 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 25.07.2016 bis 26.08.2016
- TOP _3 Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Nähling“ an der B 45

Abschließender Beschluss
- TOP _4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Brennholzhandel an der B 45“

Satzungsbeschluss

GEMEINDEVORSTANDSVORLAGE

Drucks.Nr.: _____

Datum : __. __. 2017

Vorliegende Abteilung: Planen, Bauen und Liegenschaften

Sachbearbeiter/in: Herr Jörz

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ im Ortsteil Höchst

- Zustimmung zum Durchführungsvertrag

Beschlussvorschlag

Dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ mit Stand vom 22.11.2016 wird zugestimmt.

Handzeichen Sachbearbeiter/in

Handzeichen Abteilungsleiter/in

Handzeichen Bürgermeister
bzw. Vertreter/in

nur von dem/der Schriftführer/in auszufüllen:

Gemeindevorstandsbeschluss vom: _____

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt.
- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt.
- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt.

An die zuständige Abteilung (Sachbearbeiter/in) mit Akten zur Kenntnis und weiteren Bearbeitung:

Datum: _____

Unterschrift der/s Schriftführer/in/s

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.

Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Im Nähling“ an der B 45

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

„Brennholzhandel an der B 45“ 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 öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.07.2016 bis

26.08.2016

- Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden

Erläuterungen

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.07.2016.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planentwürfe in der Zeit vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 im Rathaus der Gemeinde Höchst i. Odw.

Von Seiten der Bürger sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

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

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

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung stimmt den Beschlussvorschlägen über die Bedenken und Anregungen zur Teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Nähling“ an der B 45 und zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ im Ortsteil Höchst gemäß Anlage 1 zu.

Handzeichen Sachbearbeiter/in

Handzeichen Abteilungsleiter/in

Handzeichen Bürgermeister
bzw. Vertreter/in

nur von dem/der Schriftführer/in auszufüllen:

Gemeindevorstandsbeschluss vom: _____

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt.
- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt.
- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt.

An die zuständige Abteilung (Sachbearbeiter/in) mit Akten zur Kenntnis und weiteren Bearbeitung:

Datum: _____

Unterschrift der/s Schriftführer/in/s

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

**Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.
Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Im Nähling“ an der B 45
- Abschließender Beschluss**

Erläuterungen

Nachdem über die während der öffentlichen Auslegung vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 eingegangenen Stellungnahmen beschlossen worden ist und sich hieraus keine Planänderungen ergeben, kann der abschließende Beschluss gefasst werden.

Die Planunterlagen haben bereits zur Offenlage vorgelegen und sind dieser Vorlage nicht noch einmal beigelegt.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt abschließend über die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Nähling“ an der B 45 im Ortsteil Höchst.

Zugrunde gelegt werden der Entwurf in der Fassung der der öffentlichen Auslegung vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

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

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Westen der Kerngemeinde, am Fuße des Galgenbergs auf der Westseite der Bundesstraße B 45, zwischen den Anwesen zweier Aussiedlerhöfe (Sonnenhof im Norden und Berghof im Süden).

Handzeichen Sachbearbeiter/in

Handzeichen Abteilungsleiter/in

Handzeichen Bürgermeister
bzw. Vertreter/in

nur von dem/der Schriftführer/in auszufüllen:

Gemeindevorstandsbeschluss vom: _____

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt.
- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt.
- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt.

An die zuständige Abteilung (Sachbearbeiter/in) mit Akten zur Kenntnis und weiteren Bearbeitung:

Datum: _____

Unterschrift der/s Schriftführer/in/s

GEMEINDEVORSTANDSVORLAGE

Drucks.Nr. : _____

Datum : __. ____ 2017

Vorliegende Abteilung: Planen, Bauen und Liegenschaften

Sachbearbeiter/in: Herr Jörz

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

Bauleitplanung der Gemeinde Höchst i. Odw.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

„Brennholzhandel an der B 45“ im Ortsteil Höchst

- Satzungsbeschluss

Erläuterungen

Nachdem dem Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ zugestimmt worden ist und über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der öffentlichen Auslegung vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 beschlossen worden ist und sich hieraus keine Planänderungen ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung erfordern würden, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Die Planunterlagen haben bereits zur Offenlage vorgelegen und sind dieser Vorlage nicht noch einmal beigelegt. Die ergänzend durchgeführte „Stellungnahme zur Gebäude- und Grundstücksentwässerung Versickerung von Oberflächenwasser“ des Büros Krimmelbein Ingenieure AG ist als Anlage beigelegt.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ im Ortsteil Höchst als Satzung. Sie beschließt ferner über die Begründung.

Zugrunde gelegt wird der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

Anlage: „Stellungnahme zur Gebäude- und Grundstücksentwässerung Versickerung von Oberflächenwasser“ des Büros Krimmelbein Ingenieure AG

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilgebieten.

Der Teilplan A.1 (mit Baugebietsteil) liegt im Westen der Kerngemeinde, auf der Westseite der Bundesstraße B 45, zwischen den Aussiedlerhöfen Sonnenhof und Berghof.

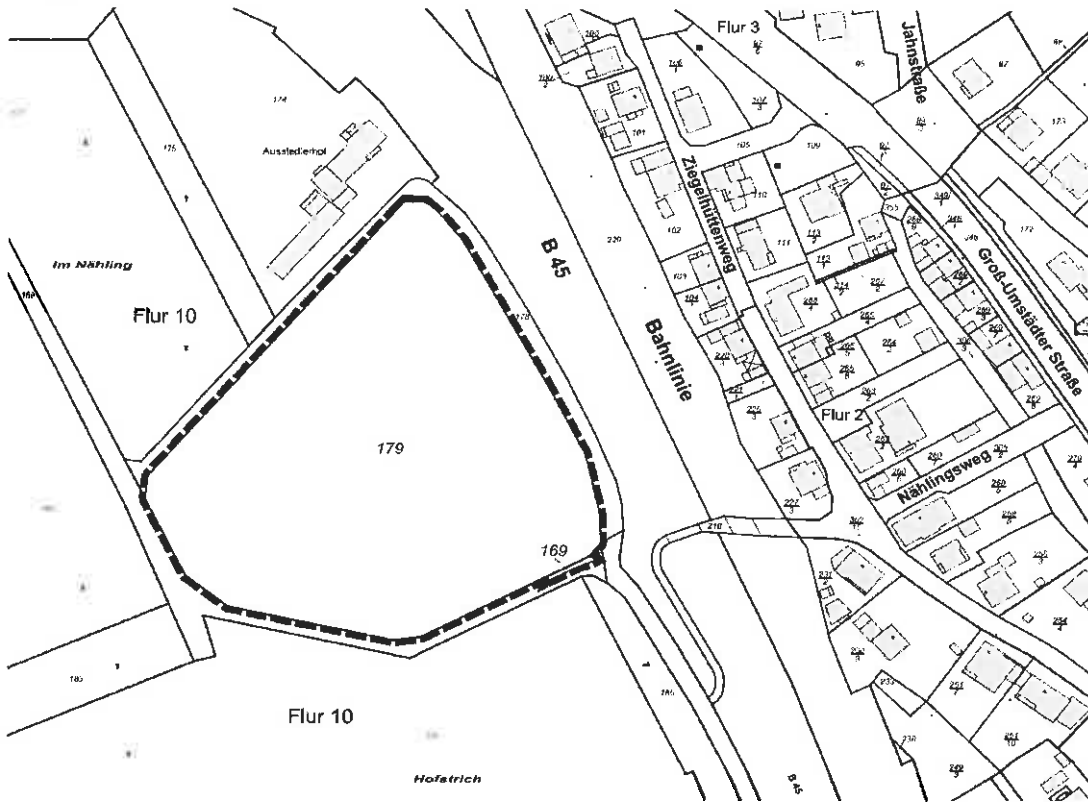
Der Teilplan A.2 beinhaltet die Ausgleichsfläche im Staatswald und liegt ca. 200 m östlich des Siedlungsbereiches des Ortsteils Hummetroth.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan A.1) umfasst in der Gemarkung Höchst-Odw., Flur 10, das Flurstück Nr. 179 sowie eine Teilfläche der öffentlichen Wegeparzelle Nr. 169.

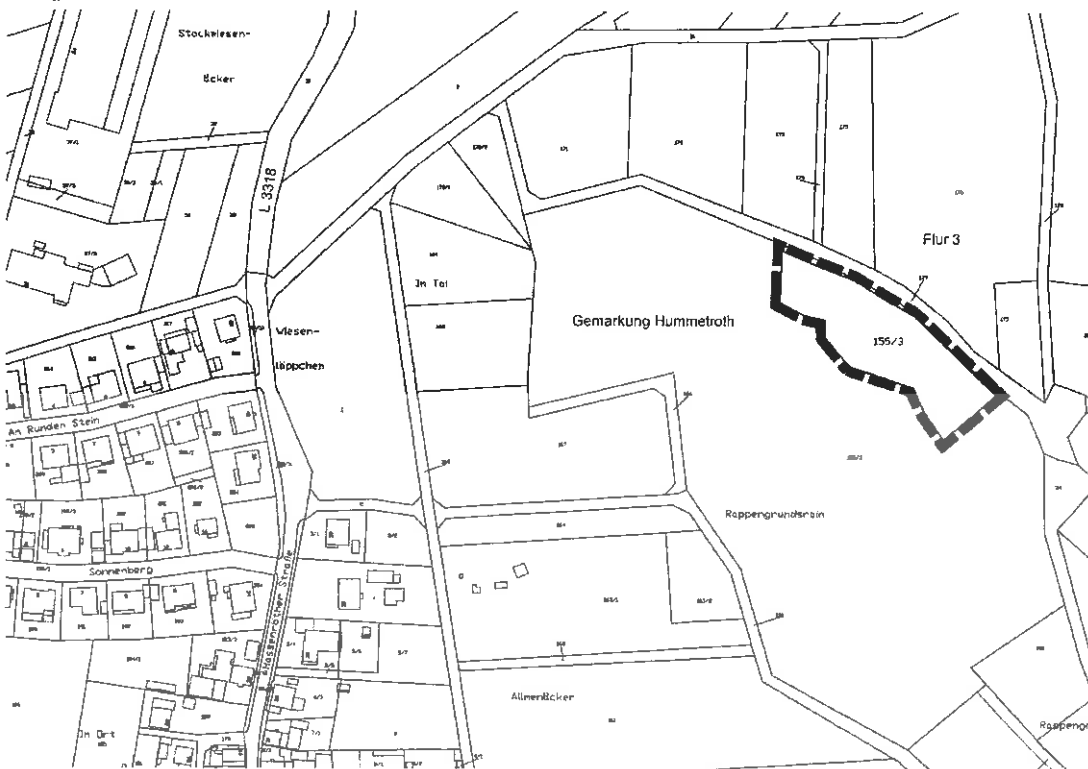
Der Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche (Teilplan A.2) umfasst in der Gemarkung Hummetroth, Flur 3, einen Teil des Waldgrundstücks Nr. 155/3.

Beide Teilgeltungsbereiche sind aus den nachfolgenden Karten ersichtlich.

Teilplan A.1



Teilplan A.2



Handzeichen Sachbearbeiter/in

Handzeichen Abteilungsleiter/in

Handzeichen Bürgermeister
bzw. Vertreter/in

nur von dem/der Schriftführer/in auszufüllen:

Gemeindevorstandsbeschluss vom: _____

- Der Beschlussvorschlag wird genehmigt.
- Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

- Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt.
- Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt.

An die zuständige Abteilung (Sachbearbeiter/in) mit Akten zur Kenntnis und weiteren Bearbeitung:

Datum: _____

Unterschrift der/s Schriftführer/in/s

Durchführungsvertrag

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Brennholzhandel an der B 45“
im Ortsteil Höchst im Odw.**

zwischen der

Gemeinde Höchst im Odenwald

und

Herrn Norbert Wodarz

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB40022-P
Bearbeitet: 23.01.2017

Zwischen

der **Gemeinde Höchst im Odenwald,**

vertreten durch
den **Gemeindevorstand,**

dieser vertreten durch
Herrn Bürgermeister Horst Bitsch
und Herrn Ersten Beigeordneten Karl-Heinz Amos,
beide dienstansässig

Montmelianer Platz 4
64739 Höchst i. Odw.,

nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt,

und

Herrn
Norbert Wodarz

Königsberger Straße 17
64739 Höchst im Odw.

nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt,

wird folgender

Durchführungsvertrag

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“

geschlossen.

§ 1

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Höchst-Odw. Flur 10 Nr. 179 (Plangebietsteil A.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) den Neubau eines Brennholzlagerplatzes zur Naturtrocknung von Scheitholz, einer Lager- und Werkhalle zur Verarbeitung von Stammholz bzw. zur Lagerung von Heu, einer Maschinenabstell- und -wartungshalle und eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Betriebsleiterwohnung mit Büro- und Sozialräumen für seinen Brennholzhandelsbetrieb zu errichten.

Die Betriebsleiterwohnung darf eine Grundfläche von 160 m² nicht überschreiten.

Dieses Vorhaben ist derzeit nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig. Der Vorhabenträger legt daher einen Vorhaben- und Erschließungsplan vor.

Der Vorhabenträger kann über das benötigte Baugrundstück Nr. 179 verfügen.

Der Vorhabenträger hat mit der BRD-Bundesstraßenverwaltung, endvertreten durch das ASV Bensheim einen Vertrag abgeschlossen, der ihm gestattet auf dem Grundstück Gebäude und Anlagen zu errichten. Der notarielle Kaufvertrag soll erst zum späteren Zeitpunkt - mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes - abgeschlossen werden.

Der Vorhabenträger ist bereit und wirtschaftlich in der Lage das Vorhaben auszuführen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die baulichen Anlagen nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu gestalten. Wesentliche Abweichungen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

§ 2

Der Vorhabenträger hat im Februar 2014 die Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in diesem Bereich beantragt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.03.2014 beschlossen, das Verfahren einzuleiten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lag in der Zeit vom 25.07.2016 bis zum 26.08.2016 öffentlich aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses mit Begründung wird Bestandteil des Vertrages (Anlage 1).

Ein Anspruch auf Erlass einer Satzung i. S. d. § 12 BauGB wird durch diese Vereinbarung und die Zustimmung der Gemeinde zu den eingereichten Plänen nicht begründet.

§ 3

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Fläche zur Holz Trocknung und die Lager- und Werkhalle sowie spätestens 24 Monate nach Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Bauantrag für die Maschinen- und Abstellhalle und spätestens 36 Monate nach Rechtswirksamkeit für das Betriebsinhaberwohnhaus einen Bauantrag bzw. eine Zustimmung nach § 56 HBO zu beantragen.

Er verpflichtet sich ferner, das Vorhaben innerhalb einer Frist von 12 Monaten jeweils nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Zustimmung zu beginnen und spätestens nach zwei Jahren fertig zu stellen. Die Frist verlängert sich jeweils, falls gegen den Bebauungsplan oder gegen die Baugenehmigungen Rechtsmittel Dritter eingelegt werden sollten.

Der Vorhabenträger wurde darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtung die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann und dass daraus keine Ansprüche des Vorhabenträgers hergeleitet werden können.

§ 4

Der Vorhabenträger erstellt auf seine Kosten die als Satzung zu beschließenden Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanung einschließlich notwendiger Fachgutachten u. Ä.

Er trägt auch die Kosten des Planaufstellungsverfahrens sowie die Kosten dieses Vertrages.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gemeinde aufgrund ihrer Verwaltungskraft weder den Entwurf eines Durchführungsvertrages noch die Durchführung des Aufstellungsverfahrens abwickeln kann. Diese Arbeiten, also insbesondere die Abstimmung mit den Behörden und den betroffenen Bürgern, die Ausarbeitung von Beschlussvorschlägen zur Behandlung von Anregungen sowie die Zusammenstellung der Verfahrensakte, gibt der Vorhabenträger bei dem von ihm bereits mit der Planerstellung beauftragten Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer in Groß-Zimmern in Auftrag, das diese Arbeiten in Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde durchführt.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er diese Kosten auch im Falle eines Scheiterns des Satzungsverfahrens zu tragen hat. Ansprüche an die Gemeinde – gleich aus welchem Rechtsgrund – können weder beim Scheitern des Zustandekommens noch bei Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geltend gemacht werden.

Die Gemeinde bemüht sich um zügige Durchführung des Aufstellungsverfahrens und berücksichtigt die wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers im Rahmen der ordnungsgemäßen Abwägung.

§ 5

Zum Schutz der benachbarten Nutzungen des geplanten Brennholzhandels vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an der nördlichen, östlichen und südlichen Fassade der Lagerhalle ein Erdwall bzw. eine Anschüttung als Lärmschutzanlage zu errichten und zu bepflanzen. Eine gewerbliche Nutzung - mit Ausnahme der Nutzung der Fläche zur Holz Trocknung - im Plangebiet A.1 ist erst zulässig, wenn die vorgenannte Lärmschutzanlage errichtet und gemäß den Festsetzungen bepflanzt ist.

Gegen den Straßenbulasträger der B 45 bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

§ 6

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung des Grundstückes erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen.

Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden vom Vorhabenträger bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag gegeben.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet ist auf dem in § 1 bezeichneten Grundstück eine unterirdische Löschwasserzisterne zu errichten.

Der Vorhabenträger hat nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Plangebiet (Herstellung der Grundstücksanschlüsse für Wasser und Kanal) so verlegt werden, dass die Nutzung der öffentlichen Erschließungsanlagen nicht behindert wird. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.

Die Gemeinde gestattet dem Vorhabenträger, auf dessen Kosten, die verkehrlichen Erschließungsflächen auf der gemeindlichen Wegeparzelle Flur 10, Nr. 178 so herzustellen, dass sie dem Betrieb der geplanten Anlage genügen.

Der Vorhabenträger haftet vom Beginn der Bauarbeiten an für die durch die Bauarbeiten entstehenden Schäden an den öffentlichen Flächen. Der Vorhabenträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen für diese Maßnahmen im öffentlichen Raum frei. Hierzu ist der Zustand der vorgenannten öffentlichen Wegefläche vor Beginn der Baumaßnahme gemeinsam mit der Gemeinde zu dokumentieren, ebenso nach Abschluss der Baumaßnahme.

Der Bauwillige verzichtet auf jedwede Forderungen zur Herstellung von Erschließungsstraßen gegenüber der Gemeinde.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur möglichst ständigen Aufrechterhaltung der notwendigen verkehrlichen Erschließung benachbarter Grundstücke und Gebäude während der Bauzeit.

§ 7

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch die Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft vorsehen muss. Um eine vollständige Kompensation der innerhalb des Grundstückes Gemarkung Höchst-Odw. Flur 10 Flurstück Nr. 179 ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen, verpflichtet sich der Vorhabenträger folgende ausgleichende Maßnahmen durchzuführen:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung sämtlicher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzter Pflanz- und Pflegemaßnahmen im Bereich der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese“ sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes. Alle Pflanzungen im Plangebietsteil A.1 sind bis zum Ende der an die Bauzeit anschließenden Vegetationsperiode herzustellen.

Die vorgesehenen Obstbaumpflanzungen in der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese“ sind bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. innerhalb der sich unmittelbar anschließenden oder noch bestehenden Vegetationsperiode anzupflanzen. Die Erstanlage ist vom Vorhabenträger selbst vorzunehmen und darf nicht an Rechtsnachfolger übertragen werden.

Um eine möglichst schnelle Entwicklung der neu angepflanzten Obstbäume zu erreichen, werden diese in Pflanzgruben von 60 cm x 60 cm x 50 cm eingepflanzt. Die einzelnen Pflanzgruben werden mit 30 l Kompost verbessert. Zur Sicherung der anzupflanzenden Obstbäume sind ausschließlich unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden. Alle 2 Jahre ist ein Erhaltungsschnitt an den Obstbäumen durchzuführen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die innerhalb der Streuobstwiese zu pflanzenden Obsthochstämme und die im Sonstigen Sondergebiet anzupflanzende Baumreihe in den ersten 7 Jahren nach ihrer Pflanzung mit jeweils einer Drahtthorse gegen Wildverbiss und sonstige Wildschäden zu schützen.

Falls neu gepflanzte Obstbäume ausfallen, verpflichtet sich der Vorhabenträger, diese unverzüglich nach zu pflanzen.

Die fachgerechte Durchführung der vorgenannten Maßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger übernimmt alle anfallenden Kosten sowie die dauerhafte Pflege, die zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Verpflichtungen anfallen und stellt die Gemeinde von allen hierfür erforderlichen Maßnahmen und Verpflichtungen frei.

Der Vorhabenträger haftet für die Durchführung der Maßnahmen auch gegenüber anderen Behörden.

Sollte die Bundesstraße B 45 ausgebaut werden, sind die in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gepflanzten Bäume, Sträucher und Gehölze – soweit sie in der straßenrechtlichen Bauverbotszone liegen – auf Kosten des Vorhabenträgers wieder zu beseitigen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, für die auf dem Flurstück Gemarkung Hummetroth, Flur 3 Nr. 155/3 durchgeführte Ökokonto-Maßnahme (Teilplan B) als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ vom Ökokonto des Hessen-Forst, Forstamt Michelstadt, 38.004 Biotopwertpunkte zu erwerben. Der Erwerb der Ökopunkte muss vor Inbetriebnahme des Brennholzhandels erfolgen.

Das Bestätigungsschreiben von Hessen-Forst über die Reservierung von 38.004 Biotopwertpunkten für den Ankauf durch den Vorhabenträger wird Anlage dieses Vertrages (Anlage 3).

§ 8

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beachtung bzw. Durchführung der in Tabelle 3 des „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags mit Prüfung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Brennholzhandel an der B 45‘“ des Ökologischen Planungsbüros Dr. Fritz, Darmstadt, vom 07. September 2015 (Anlage 2) genannten Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen.

Dazu sind in der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese“ entsprechende Nistkästen zu installieren; es sind sechs Nistkästen und zwar 2 für Höhlenbrüter (Nisthöhlen Typ 1 B) und 4 für den Gartenrotschwanz (Nisthöhlen Typ 1B „oval“) aufzuhängen. Die Nistkastentypen sind der Firma Schwegler entnommen; gleichwertige andere Kästen sind zulässig.

Die Umsetzung dieser Maßnahme ist vor Beginn von Eingriffen vorzunehmen; die Standorte der Kästen sind zu dokumentieren.

Die installierten Nistkästen sind bei Verlust oder Zerstörung in gleicher Anzahl zu ersetzen und spätestens alle 2 Jahre zu säubern.

§ 9

Diesem Vertrag liegen der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom November 2016, die Begründung mit Anlagen mit gleichem Datum sowie die „Stellungnahme zur Gebäude- und Grundstücksentwässerung Versickerung von Oberflächenwasser“ des Büros Krimmelbein Ingenieure AG vom November 2016 zugrunde.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Entwässerung im Plangebiet gemäß den Vorgaben der vorgenannten Stellungnahme durchzuführen.

§ 10

Der Vorhabenträger hat zum erstmaligen Anschluss des neu entstehenden Baugrundstücks an die jeweiligen gemeindlichen Netze auch einen Abwasserbeitrag und einen Wasserbeitrag zu leisten.

Nach § 17 der Entwässerungssatzung der Gemeinde vom 15.09.1998 und § 17 der Wasserversorgungssatzung vom 15.12.1992 kann der Schaffensbeitrag vor Entstehen der Beitragspflicht im Ganzen abgelöst werden.

Hiervon machen die Vertragschließenden anlässlich der Schaffung der Entwässerungseinrichtung und der Wasserversorgungseinrichtung Gebrauch. Die Vertragsparteien sind sich darin einig, dass zurzeit des Vertragsschlusses die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.

Gegenstand des Ablösungsvertrages ist das Grundstück Gemarkung Höchst-Odw., Flur 10 Nr. 179. Es befindet sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet „Brennholzhandel an der B 45“, siehe § 1.

Nach § 17 der Entwässerungssatzung und § 17 der Wasserversorgungssatzung sind der Ermittlung des Ablösungsbetrages die Vorschriften der Satzung zugrunde zu legen. Auf der Grundlage des nach der Satzung anzuwendenden Verteilungsmaßstabs und des jeweils festgesetzten Beitragssatzes je m² Veranlagungsfläche errechnen sich die Ablösungsbeträge wie folgt:

Beitragspflichtige Grundstücksfläche
(überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche)
nach vorhabenbezogenem Bebauungsplanentwurf (siehe § 1) 7.664 m²

Beitragspflichtige Geschossfläche
nach § 11 Abs. 1 der Entwässerungssatzung ist die
Geschossfläche in beplanten Gebieten wie folgt zu berechnen:
beitragspflichtige Grundstücksfläche x Geschossflächenzahl (GFZ)

$7.664 \text{ m}^2 \times 0,5 = 3.832 \text{ m}^2$

Abwasserbeitrag		
7.664 m ² x 2,00 DM/m ² =	15.328,00 DM	
3.832 m ² x 2,00 DM/m ² =	<u>7.644,00 DM</u>	
		22.992,00 DM

entspricht 11.755,62 € Ablösungsbetrag

Wasserbeitrag		
7.664 m ² x 1,50 DM/m ² =	11.496,00 DM	
3.832 m ² x 1,50 DM/m ² =	<u>5.748,00 DM</u>	
		17.244,00 DM

entspricht 8.816,72 € Ablösungsbetrag

Die Ablösungsbeträge sind bis vier Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Anforderung durch die Gemeinde fällig. Bei verspäteter Zahlung werden Säumniszuschläge unter entsprechender Anwendung des § 218 Abs. 1 i.V.m. § 240 AO verwirkt.

Der Vorhabenträger unterwirft sich aufgrund der Verpflichtung zur Zahlung des v.g. Ablösungsbetrages der sofortigen Vollstreckung im Verwaltungswege aus diesem Vertrag.

Die Ablösewirkung tritt mit der Zahlung der in diesem Vertrag vereinbarten Ablösungsbeträge ein. Mit der Zahlung der Ablösungsbeträge sind sämtliche Forderungen der Gemeinde anlässlich des erstmaligen Anschlusses an die Entwässerungseinrichtung und an die Wasserversorgungseinrichtung abgegolten. Wechselseitige Nach- bzw. Rückforderungsansprüche sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Von diesem Ablösungsvertrag nicht umfasst sind die Kosten der Hausanschlussleitungen. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass für neue Hausanschlussleitungen die dafür entstehenden Kosten nach der Satzung der Gemeinde von ihm zu tragen sind.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, mit Abschluss dieser Vereinbarung die Kosten für die notwendigen amtlichen Bekanntmachungen und ggf. der Bereitstellung entsprechender Räumlichkeiten für Bürgerversammlungen für den anfallenden Verwaltungsaufwand der Verfahrensbegleitung an die Gemeinde Höchst i. Odw. in Höhe von 300,00 € zu überweisen.

Die Haftung der Gemeinde gegenüber dem Vorhabenträger für alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren oder der Durchführung dieser Vereinbarung eintretenden Schäden ist auf Vorsatz beschränkt.

Sonstige Kosten für das Tätigwerden der Gemeinde entstehen nicht.

§ 11

Der Vorhabenträger verpflichtet sich bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahmen, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Gemeinde für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit der Vorhabenträger seiner Pflicht zur Weitergabe der ihn aus diesem Vertrag treffenden Pflichten und Bindungen nicht nachkommt.

§ 12

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 13

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB zum Vorhaben erteilt wird. Er steht insoweit unter einer aufschiebenden Bedingung.

Höchst im Odenwald, den

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Höchst im Odw.

.....
Horst Bitsch
Bürgermeister

.....
Karl-Heinz Amos
Erster Beigeordneter

Der Vorhabenträger

.....
Norbert Wodarz

Anlagen

HessenForst Michelstadt • Erbacher Straße 28 • 64720 Michelstadt

Planungsbüro für Städtebau
Göringer_Hoffmann_Bauer
Im Rauhen See 1

64846 Groß-Zimmern

Aktenzeichen R25 Ökokonto Wodarz
Brennholzhandel B 45
Bearbeiter/in Herr Revermann/Frau Schäfer
Durchwahl 06061-94470 -22/-23
Fax 06061-94470-40
E-Mail Thomas.Revermann@forst.hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
vom
Datum 23.. Januar 2017

Verkauf von Ökopunkten zum Zwecke des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die
Bauleitplanung „Brennholzhandel an der B 45“ (Wodarz)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestätige ich, dass für den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen obiger
B-Planung **38.004 BWP** für einen Ankauf zur Verfügung stehen und bis zum 01.Juli 2017
verbindlich für Herrn Wodarz reserviert wurden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Revermann, Forstoberamtsrat

Hessen-Forst

Landesbetrieb nach § 26
Landeshaushaltsordnung
Gerichtsstand Kassel
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift

Forstamt Michelstadt
Erbacher Str. 28
64720 Michelstadt

Kontakt

Telefon: 06061/94470-0
Telefax: 06061/94470-40
ForstamtMichelstadt@forst.hessen.de
www.hessen-forst.de

Bankverbindung

HCC HForst
Helaba
IBAN: DE7750050000001002369
BIC: HELADEFXXX

Leitung
Thomas Mecke

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Im Nähling“ an der B 45
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Brennholzhandel an der B 45“**

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und 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 20.07.2016.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planentwürfe in der Zeit vom 25.07.2016 bis 26.08.2016 im Rathaus der Gemeinde Höchst i. Odw.

Von Seiten der Bürger sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

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
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Frankfurt am Main
- DB Services Immobilien GmbH, Frankfurt am Main
- Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main
- Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden
- Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Ländlichen Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, Reichelsheim
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Kabel, Kassel
- 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 27.07.2016)
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt (E-Mail vom 19.08.2016)
- IHK Darmstadt, Darmstadt (Schreiben vom 22.07.2016)
- OREG mbH, Michelstadt (Schreiben vom 03.08.2016)
- Wasserverband Mümling, Erbach (Schreiben vom 05.08.2016)
- Abwasserverband Unterzent - Untere Mümling, Breuberg (Schreiben vom 21.07.2016)
- PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 27.07.2016)

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 25.08.2016

Gegen die in Rede stehenden Bauleitplanungen der Gemeinde Höchst im Odenwald bestünden seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände.

Die folgenden fachlichen Hinweise seien im weiteren Planungsverlauf jedoch unbedingt zu beachten:

- Die äußere verkehrliche Erschließung über das klassifizierte Straßennetz werde gemäß der gutachterlichen Stellungnahme (Begründung unter Punkt 6) als gesichert angesehen. Sollten zukünftig wider Erwarten doch Leistungsfähigkeitsdefizite am klassifizierten Straßennetz im Zusammenhang mit dem ausgewiesenen Sondergebiet des oben genannten Bebauungsplanes auftreten, so seien geeignete verkehrliche Maßnahmen auf Kosten der Gemeinde in Abstimmung mit Hessen Mobil zu treffen.
- Sollte die B 45 ausgebaut werden, so seien die geplanten neugepflanzten Bäume auf Kosten des Vorhabenträgers des Bebauungsplanes wieder zu beseitigen.
- 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 04.07.2016 die folgenden Beschlüsse gefasst:

„Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, die in den Flächen für Anpflanzungen geplanten Bäume, Sträucher und Gehölze seien – sollte die B 45 ausgebaut werden – auf Kosten des Vorhabenträgers wieder zu beseitigen, wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die am Ostrand des Sondergebietes geplante Lärmschutzanlage wird außerhalb der Bauverbotszone errichtet.“

„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 dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben und in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Eine Änderung der Planung wird dadurch nicht erforderlich.“

Beschlussvorschlag:

Bezüglich der Stellungnahme vom 25.08.2016 wird Hessen Mobil auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2016 verwiesen, da sich die Sachlage nicht geändert hat.

Leistungsdefizite an klassifizierten Straßen (Kreis-, Landes- und Bundesstraßen) entstehen durch die Planung nicht, da durch das Vorhaben nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen erzeugt wird.

2. Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach vom 09.08.2016

- 2.1 Im Planbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich seien.
Die Aufwendungen der Telekom müssten bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.
Deshalb werde gebeten, die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen:
Es werde gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“

Erläuterung:

In den Durchführungsvertrag wird eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung der Deutschen Telekom Technik GmbH, in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen, wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

3. Schreiben des Kreisausschusses, Odenwaldkreis, Untere Bauaufsichtsbehörde, Erbach vom 24.08.2016

Seitens der Abteilung Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz werde zum überarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ in der Gemarkung Höchst, Flur 10, Flurstück-Nr. 179, 169 wie folgt Stellung genommen:

- Unter Punkt 1 der Textlichen Festsetzungen A) Planungsrechtliche Festsetzungen werde als Bezugspunkt für die Höhenangaben das im Bebauungsplan vermessungstechnisch dokumentierte Gelände am „talseitigen Gebäudefußpunkt“ festgesetzt. Zur rechtssicheren Auslegung sei der Begriff Gebäudefußpunkt im Bebauungsplan näher zu definieren, gegebenenfalls durch zeichnerische Darstellung oder es sei ein Geländebezugspunkt mit Höhenangaben festzusetzen.
- Unter Punkt 6 der vorgenannten textlichen Festsetzungen werde ein Erdwall bzw. eine Anschüttung „bis zur Traufhöhe“ an der Ostfassade der am Ostrand des Sondergebietes geplanten Lager- und Werkhalle festgesetzt. Im Bebauungsplan sei der Begriff „Traufhöhe“ nicht näher definiert. Da auch der zeichnerische Teil (Geländeschnitte) keine nähere Definition zulasse, sei hier zur rechtssicheren Auslegung dieser Festsetzung eine Überarbeitung vorzunehmen.

Erläuterung:

Entsprechende Konkretisierungen zum unteren Bezugspunkt als Höhenfestsetzung bzw. zur Höhe des Erdwalls können in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Kreisausschusses, den unteren Bezugspunkt und die Höhe des Erdwalls genau zu definieren, wird gefolgt. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

4. Schreiben der Unteren Wasserbehörde des Kreisausschusses des Odenwaldkreises, Erbach vom 11.08.2016

- 4.1 Gegen die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans sowie gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ bestünden aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine prinzipiellen Bedenken. Es werde gebeten, folgende Punkte zu berücksichtigen:
Nach den Geländeschnitten würden Eingriffe in die Geländeoberfläche durchgeführt. Im Massenausgleich sei das ausgekofferte Material auf dem Grundstück zu verwerten (zum Beispiel zur Anlage eines begrünten Schallschutzdammes).

Erläuterung:

Es ist vom Vorhabenträger vorgesehen, soweit statisch möglich, das abzugrabende Erdreich vor Ort u. a. für den Schallschutzwall zur B 45 hin wieder zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregungen der Unteren Wasserbehörde, im Massenausgleich das ausgekofferte Material auf dem Grundstück wieder zu verwerten, wird gefolgt, soweit das Erdmaterial hierfür verwendbar ist.

- 4.2 Vor Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser seien die erforderlichen Kenndaten zu ermitteln (zum Beispiel der kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert)). Anhand des Durchlässigkeitsbeiwertes könne die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüft werden. Eine Versickerung von gewerblichem Niederschlagswasser dürfe nur über die belebte Bodenzone oder Muldenversickerung erfolgen.
In den Plänen seien Flächen für die Versickerung aufzuführen.

Erläuterung:

Zwischenzeitlich wurde im Plangebiet eine Baugrunderkundung durchgeführt und basierend darauf ein Entwässerungskonzept erstellt. Danach kann das Oberflächenwasser entweder über die belebte Bodenzone oder die tiefer liegende Bodenpassage versickert werden. Die Versickerung des Oberflächenwassers der

Dachflächen soll in Mulden-Rigolen – als Trapezmulde ausgebildet – innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der Nord und Ostseite der Lagerhalle erfolgen. Das Regen- und Oberflächenwasser des Holz-Lagerplatzes kann örtlich in dessen Schottertragschicht versickern. In zur Vermeidung von Staunässe darin angelegten Drainagen kann dort gefasstes Sickerwasser zur Mulden-Rigole nördlich der Lagerhalle abgeleitet werden. Die Versickerung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen und Parkplätze ist unmittelbar neben den versiegelten Teilflächen in anzulegenden Grünstreifen (Rasenflächen mit belebter Bodenzone) zu bewerkstelligen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde zur Versickerung werden zur Kenntnis genommen. Für das Vorhaben wird basierend auf den Ergebnissen einer Baugrunderkundung die Versickerung des Oberflächenwassers gemäß dem Entwässerungskonzept des Büros Krimmelbein Ingenieure AG vorgesehen.

5. Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses des Odenwaldkreises, Erbach vom 26.08.2016

- 5.1 Die Hanglage westlich von Höchst, in der das Vorhaben „Brennholzhandel an der B 45“ verwirklicht werden solle, sei derzeit von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, aber auch von großflächigen und vitalen Streuobstbeständen sowie vom westlich anschließenden Wald geprägt. In diesem Bereich befänden sich zwei landwirtschaftliche Anwesen („Sonnenhof“ und „Berghof“), die durch Grünbestände (Streuobst, Gehölzpflanzungen), mit Ausnahme des bestehenden Holzlagerplatzes, gut in die Landschaft eingebunden seien.

Es handle sich hier um eine für den Sandsteinodenwald typische Landschaftssituation: Einen zwischen der Ortslage und dem Wald liegenden Offenlandbereich mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, aber auch mit ökologisch und bezüglich des Landschaftsbildes wertvollen Landschaftselementen, hier insbesondere großflächigen alten Streuobstbeständen. Die vorhandene Bebauung diene landwirtschaftlichen Zwecken, ein funktionaler und optischer Zusammenhang mit der Siedlungsfläche bestehe nicht. Durch die Ortsumgehung Höchst bestehe eine klare Trennung zwischen Siedlung und Landschaft. Insgesamt bestehe der Eindruck einer weitgehend ungestörten Außenbereichslage. Die vorhandenen Hofstellen wirkten nicht dominierend und stellten keine erhebliche „bauliche Vorbelastung“ des Gebietes dar.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brennholzhandel an der B 45“ solle die Umgehungsstraße nun übersprungen und eine gewerbliche Nutzung mit einem großen Bedarf an befestigter Fläche und Betriebsgebäuden zwischen den beiden außenliegenden landwirtschaftlichen Anwesen etabliert werden. Damit würde die untere Zone des Hanges in erheblichem Maße baulich überprägt. Bei einem unvoreingenommenen Betrachter könne der Eindruck einer willkürlichen und unregelmäßigen Siedlungsentwicklung im Außenbereich entstehen. Diese negative Wirkung könne auch durch grünordnerische bzw. landespflegerische Maßnahmen nicht vermieden oder wesentlich minimiert werden – zumal hinsichtlich der Umsetzung von bauleitplanerischen Kompensationsmaßnahmen leider regelmäßig Vollzugsdefizite festgestellt werden müssten.

Erläuterung:

Der ostexponierte Hang des Galgenbergs bietet nur teilweise den „Eindruck einer weitgehend ungestörten Außenbereichslage“. Zwar wirken die vorhandenen Hofstellen (bis auf den Holzlagerplatz) nicht dominierend und stellen keine erhebliche bauliche Vorbelastung des Gebietes dar. Zwischenzeitlich sind hier aber mehrere Mobilfunkanlagen errichtet worden, die das Landschaftsbild negativ verändern. Insgesamt kommt aber dem Landschaftsbild an der ostexponierten Hangzone des Galgenbergs (wie im Umweltbericht dargestellt) dennoch eine hohe Bedeutung zu. Folgende Aspekte sprechen dafür, dass auch mit dem hier gegenständlichen Vorhaben für einen großen Teil des Hangbereichs der „Eindruck einer weitgehend ungestörten Außenbereichslage“ aufrechterhalten werden kann:

Einerseits dient die vorhandene Bebauung bereits heute nicht nur landwirtschaftlichen Zwecken. Am Berghof wird seit längerem Brennholz aufbereitet, zur Trocknung gelagert und verkauft. Dennoch vermittelt die Landschaft den „Eindruck einer weitgehend ungestörten Außenbereichslage“. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Brennholznutzung kleinräumig verlagert und wesentlich besser als bislang in die Landschaft eingebunden (s. unten).

Andererseits handelt es sich bei Berg- und Sonnenhof nicht um historische Hofstellen, sondern um Aussiedlerhöfe; daneben sind in den letzten Jahren insbesondere noch eine Sichtschutzwand und Mobilfunkanlagen in diesem Bereich errichtet worden, die den Bereich anthropogen vorprägen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht zahlreiche Vorkehrungen und Maßnahmen vor, um das neu entstehende Betriebsgelände möglichst harmonisch in die Landschaft einzufügen. Hierzu zählen:

- Lage des Vorhabens in der unteren Hangzone (Grünland) analog zur vorhandenen Bebauung (Sonnen- und Berghof)
- vollständiger Erhalt des Streuobstbestandes auf der Vorhabensfläche, Ergänzung und Erweiterung des wertgebenden Landschaftselements
- Terrassierung des Betriebsgeländes mit kleinen Böschungen, hangparallele Anordnung der Gebäude, Staffelung der Gebäudehöhen mit deutlicher Höhenbegrenzung der Gebäudehöhen hangaufwärts, Gestaltung der Dächer nach Ausrichtung, Neigung und Farbgebung
- intensive Eingrünung des Betriebsgeländes, insbesondere mit dichten Gehölzzügen.

Die Gemeindevertretung hat zu einer inhaltsgleichen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Sitzung am 04.07.2016 bereits den folgenden Beschluss gefasst:

„Die Ausführungen der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Vorhaben, das ausschließlich einen Brennholzhandel und kein Sägewerk beinhaltet, führen nicht zu einer Änderung der Planung, da die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild aufgrund seiner Lage zwischen zwei Aussiedlerhöfen und in der Nachbarschaft zu Bundesstraße und Bahnlinie sowie aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich grünordnerischer Maßnahmen als vertretbar angesehen werden.“

Beschlussvorschlag:

Bezüglich der Bedenken zum Landschaftsbild wird die Untere Naturschutzbehörde zunächst auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2016 verwiesen, da sich die Sachlage nicht geändert hat.

Der Eindruck einer teilweise ungestörten Außenbereichslage hat auch nach einer Realisierung des Vorhabens weitgehend Bestand, da das Vorhaben analog zu der vorhandenen Bebauung des Sonnen- und Berghofs in der unteren Hangzone liegen wird, der Streuobstbestand im Plangebiet vollständig erhalten, ergänzt und erweitert wird, das Betriebsgelände mit kleinen Böschungen, hangparalleler Anordnung der Gebäude, Staffelung der Gebäudehöhen mit deutlicher Höhenbegrenzung der Gebäudehöhen hangaufwärts sowie Gestaltung der Dächer nach Ausrichtung, Neigung und Farbgebung terrassiert angelegt und eine intensive Eingrünung des Betriebsgeländes erfolgen wird.

Die zwischenzeitlich erfolgte Errichtung der Sichtschutzwand sowie von Mobilfunkanlagen schränkt im Übrigen den Bereich einer weitgehend ungestörten Außenbereichslage deutlich ein.

Im Übrigen wird der pauschalen Behauptung widersprochen, dass bei der Umsetzung bauleitplanerischer Kompensationsmaßnahmen regelmäßig Vollzugsdefizite festzustellen seien.

- 5.2 Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Höchst stelle das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Gebiet für den Biotopverbund“ sowie in einem kleineren Teilbereich als „Streuobstwiese“ dar. Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sei an diesen planerischen Aussagen festzuhalten. Wegen der im Gebiet und in der Umgebung vorhandenen großflächigen und vitalen Streuobstbestände würde sich der Bereich auch zur Einbeziehung in ein naturschutzrechtliches oder baurechtliches Ökokonto anbieten, in erster Linie durch die Anlage und Entwicklung des Nutzungstyps Nr. 03.121 „Flächige Ersatz- oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume in vorhandenen Streuobstbeständen“.

Erläuterung:

Durch das Vorhaben werden knapp 7.700 m² überbaut und stehen damit für die Entwicklung eines Biotopverbunds nicht mehr zur Verfügung. Andererseits werden im Vorhabensgebiet auf knapp 7.100 m² Streuobstbestände im Sinne eines Biotopverbundes entwickelt, sei es durch Unterpflanzung überalterter Bestände oder durch flächenhafte Ergänzungspflanzungen inklusive einer Extensivierung der Grünlandnutzung.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Betrieb in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße (B 45) und die Bahn keine erhebliche Zunahme der Verlärmung bedeutet. Die Entwicklung der umliegenden Flächen für den Biotopverbund wird damit durch das geplante Vorhaben nicht eingeschränkt.

Die Gemeindevertretung hat zu diesem Aspekt in ihrer Sitzung am 04.07.2016 bereits den folgenden Beschluss gefasst:

„Die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis gegenüber der Planung aufgrund dessen Lage in einem Gebiet, das im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, und für das der Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese als Bestandteile eines „Gebietes für den Biotopverbund“ dargestellt, führen nicht zu einer Änderung der Planung. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung geltend gemacht. Aufgrund der geringen Größe des Sondergebietes, des vollständigen Erhalts des Gehölzbestandes und verschiedener grünordnerischer Maßnahmen kommt es zu keiner nicht vertretbaren Beeinträchtigung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete und die Darstellung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes ist nicht mehr aktuell.“

Beschlussvorschlag:

Bezüglich der Bedenken zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird die Untere Naturschutzbehörde auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2016 verwiesen.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, an den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes festzuhalten und den vorhandenen Streuobstbestand auf der Vorhabensfläche zu ergänzen, wird nicht gefolgt, da für den Betrieb keine kurzfristigen Standortalternativen bestehen und die Anlage einer Fläche für wertsteigernde naturschutzrechtliche Maßnahmen, z.B. für ein gemeindliches Ökokonto, wegen der Grundbesitzverhältnisse ausscheidet.

- 5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung befänden sich keine Schutzgebiete oder -objekte gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG. Ein Teil der Fläche werde von Streuobst eingenommen. Negative Auswirkungen auf diesen gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG i. V. m. § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotop, auch auf Bestände außerhalb des Geltungsbereiches, seien bei einer Umsetzung der Planung keineswegs auszuschließen: Die geplante gewerbliche Nutzung - Anlieferung, Aufbereitung, Lagerung und Verkauf von Brennholz - lasse Beeinträchtigungen des Umfeldes in einem Maß erwarten, das deutlich über die Störungen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung hinaus gehe.

Die geplante gewerbliche Nutzung lasse unter Anderem erhebliche Lärmbelästigung erwarten. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die in den Hecken und Streuobstbeständen des Umfeldes vorkommenden Tierarten über die Eingriffsfläche hinaus erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Dies könne letztlich zur Verdrängung von Arten führen. Die zu erwartenden ungünstigen Wirkungen auf Natur und Landschaft gingen somit über den eigentlichen Eingriff durch die Errichtung von Gebäuden und die Befestigung von Flächen weit hinaus. Insgesamt betrachtet, stehe der erhoffte Nutzen durch die Ausweisung der Gewerbefläche nicht im Verhältnis zu den zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die bereits in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 2. März 2015 geäußerten Bedenken seien also nicht ausgeräumt. Aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht bestünden weiterhin so erhebliche Bedenken, dass seitens

der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises weder der Entwurf zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Höchst im Bereich „Im Nähling“ zwecks Darstellung einer Fläche „sonstiges Sondergebiet – Brennholzhandel“ noch der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhand an der B 45“ in der Kerngemeinde Höchst mit getragen werden könne.

Erläuterung:

Das artenschutzrechtliche Gutachten stellt auf Seite 16 in Bezug auf die gesetzlich geschützten Streuobstbestände Folgendes fest: „Nach allem sind im Vorhabenbereich somit nur für die Vogelarten einige Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. des BNatSchG § 44 Abs. 1, Satz 2 (erhebliche Störungen) notwendig.“ Die erforderlichen Maßnahmen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag detailliert beschrieben (s. Tabelle 3 auf Seite 14) und sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Hierzu zählen:

- Unterpflanzung des vorhandenen Streuobstbestandes und Ergänzungspflanzung im bislang baumfreien Bereich, außerdem Extensivierung der Grünlandnutzung
 - Anbringen von Nisthilfen an den vorhandenen Obstbäumen
 - dichte Eingrünung des Betriebsgeländes
 - Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen auf dem Betriebsgelände.
- Negative Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Streuobstbestände im Vorhabensgebiet und außerhalb des Geltungsbereichs werden damit vermieden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass der geplante Betrieb in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße (B 45) und die Odenwaldbahn keine erhebliche Zunahme der Verlärmung bedeutet.

Auch das zu der Planung erstellte Schallschutzgutachten belegt, dass von dem Vorhaben kaum störende Schallemissionen ausgehen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde, dass sich durch das Vorhaben wegen zu erwartender Schallemissionen eine Beeinträchtigung geschützter Biotope ergebe, wird zurückgewiesen, da die erstellte schalltechnische Untersuchung ergibt, dass keine erheblichen Schallwirkungen durch das Vorhaben entstehen, sodass entsprechend befürchtete Beeinträchtigungen nicht auftreten. Auch nach den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind in Verbindung mit den festgesetzten Maßnahmen durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf umgebende Flächen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist die Auffassung, dass zukünftige Störungen deutlich über das Maß bisheriger landwirtschaftlich zulässiger Nutzungen hinausgingen, weder belegt noch nachvollziehbar.

6. Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt vom 09.08.2016

Es werde auf die Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE vom 11.02.2015 verwiesen, zu der sich keine Änderung ergeben habe.

Erläuterung:

Die Stellungnahme vom 11.02.2015 lautete wie folgt:

„Gegen die Maßnahme werden keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessen-Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“ Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege werde gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.“

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

7. Schreiben des Kreisausschusses des Odenwaldkreises, Ländlicher Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, Reichelsheim vom 26.08.2016

- 7.1 Aus Sicht des vom Kreisausschuss zu vertretenden Belangs **Landwirtschaft** bestünden, wie bereits am 04.03.2015 mitgeteilt, gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch werde darauf hingewiesen, dass das betreffende Flurstück sowohl im Regionalplan Südhessen 2010 unter anderem als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ als auch im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sei.
- Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen sei die Feldflurfunktion des o. g. Flurstücks mit der Stufe 1b bewertet. Es handele sich um einen Grünlandstandort mit guter Nutzungseignung (G2).
- Es werde begrüßt, dass durch die Aufgabe der betrieblichen Nutzung am Berghof eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes, welches zurzeit als Holzlagerstätte genutzt wird, wieder möglich wird.

Erläuterung:

Der Kreisausschusses des Odenwaldkreises, Ländlicher Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz wiederholt seine Ausführungen aus der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme. Die Gemeindevertretung hat dazu in ihrer Sitzung am 04.07.2016 den folgenden Beschluss gefasst:

„Der Kreisausschuss Odenwaldkreis, Ländlicher Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz wird bezüglich seines Hinweises, dass das Plangebiet im Regionalplan Südhessen 2010 unter anderem als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sei, auf die Beschlussfassung zur entsprechenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis verwiesen.“

Der Beschluss zu dieser Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis lautete wiederum wie folgt:

„Die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis gegenüber der Planung aufgrund dessen Lage in einem Gebiet, das im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, und für das der Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst eine „Fläche für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie eine gesetzlich geschützte Streuobstwiese als Bestandteile eines „Gebietes für den Biotopverbund" dargestellt, führen nicht zu einer Änderung der Planung. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung geltend gemacht. Aufgrund der geringen Größe des Sondergebietes, des vollständigen Erhalts des Gehölzbestandes und verschiedener grünordnerischer Maßnahmen kommt es zu keiner nicht vertretbaren Beeinträchtigung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete und die Darstellung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" im Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes ist nicht mehr aktuell.“

Beschlussvorschlag:

Der Kreisausschusses des Odenwaldkreises, Ländlicher Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz wird bezüglich seines Hinweises, dass das Plangebiet im Regionalplan Südhessen 2010 unter anderem als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft" und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sei, auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2016 verwiesen, da sich die Sachlage hierzu nicht geändert hat.

- 7.2 Aus Sicht der Abteilung **Landschaftspflege und Naturschutz** bestünden gegen die Planungen weiterhin erhebliche Bedenken. Das hier betroffene Gebiet liege laut Regionalplan Südhessen 2010 unter anderem im „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion" und grenze an ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft" an.

Erläuterung:

Laut Regionalplan Südhessen 2010 liegt das geplante Vorhaben u.a. in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". So hat die offene Landschaft östlich von Höchst insgesamt eine hohe Bedeutung für das Klima, die insbesondere aus ihrem Beitrag zur Kaltluftproduktion resultiert. Das geplante Vorhaben beansprucht hiervon jedoch nur eine sehr kleine Teilfläche, deren klimatische Bedeutung vor dem Kontext der großräumigen, klimatischen Wirkzusammenhänge gerade noch als „mittel" einzustufen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens für das Schutzgut „Klima / Luft" lassen sich in der Summe als „mittel bis gering" einordnen. Zwar leisten die bebauten Flächen künftig weder einen Beitrag zur Kaltluftentstehung noch zum Klimaausgleich, allerdings ist der betroffene Bereich wiederum nur sehr klein. Außerdem bleibt der für die Frischluftentstehung relevante Streuobstbestand vollumfänglich erhalten und wird darüber hinaus ergänzt. Auch funktionale mesoklimatische Zusammenhänge sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion" durch das geplante Vorhaben nicht signifikant beeinträchtigt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Kreisausschusses des Odenwaldkreises, Ländlicher Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz auf die Lage des Plangebietes in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion" führt nicht

zu einer Änderung der Planung, da insgesamt davon auszugehen ist, dass das „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ durch das geplante Vorhaben nicht signifikant beeinträchtigt wird, und das Regierungspräsidium Darmstadt aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens aus regionalplanerischer Sicht keine diesbezüglichen Bedenken geltend gemacht hat.

- 7.3 Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan werde das Plangebiet als Teil eines „Gebietes für den Biotopverbund“ dargestellt. Der auf der nach Osten abfallenden Fläche vorhandene alte Streuobstbestand bilde einen Biotopverbund mit angrenzenden Streuobstbeständen und Heckenzügen bis hin zum westlichen Waldrand und mache ein artenschutzfachliches Gutachten notwendig. In Folge der vorliegenden Bauleitplanung würde dieser exponierte und relativ strukturreiche Osthang weiter zerschnitten. So verursache der geplante Flächenverbrauch insbesondere für das Landschaftsbild nicht vertretbare Beeinträchtigungen. Dies werde durch den zurzeit noch „freien“ Blick von Höchst auf das Plangebiet deutlich.
Die Fläche werde nicht im Rahmen des Hessischen Programms für Agrarumwelt- und Landschaftspflegemaßnahmen (HALM) gefördert.

Erläuterung:

Der Biotopverbund auf dem Galgenberg besteht aus dem Wald auf der Bergkuppe, dem sich ein ausgedehnter Streuobstgürtel anschließt, auf den wiederum Grünlandflächen am Hangfuß folgen. Die vorhandene Bebauung, d.h. die beiden Aussiedlerhöfe Sonnen- und Berghof, liegen im Bereich des Grünlands, das außerdem kleinere Streuobstbestände enthält.

Das hier gegenständliche Vorhaben liegt ebenfalls im Bereich des Grünlands. Der geplante Gebäudekomplex wird intensiv eingegrünt und damit in die Landschaft eingebunden. Die vorhandene Streuobstwiese auf der Vorhabensfläche bleibt vollumfänglich erhalten. Sie wird einerseits durch Unterpflanzung neuer Obstbäume aufgewertet, außerdem durch die flächenhafte Pflanzung von Obstbäumen ergänzt. Zudem wird das Grünland auf der gesamten Fläche extensiviert. Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag bedeutet der geplante Betrieb in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße (B 45) und die Bahn keine erhebliche Zunahme der Verlärmung.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen des Vorhabens für den bestehenden Biotopverbund mittelfristig als gering eingestuft werden können und auch die Entwicklung weiterer Flächen für den Biotopverbund möglich sein wird.

Im Übrigen kann auf Pkt. 5.2 dieser Vorlage verwiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Kreisausschusses des Odenwaldkreises, Ländlicher Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz wird bezüglich seines Hinweises auf die Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Teil eines „Gebietes für den Biotopverbund“ sowie bezüglich der Ausführungen zum Landschaftsbild auf die Beschlussfassung zu der entsprechenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis verwiesen.

- 7.4 Aus Sicht der **Dorfentwicklung** Höchst werde zu den Planungen wie folgt Stellung genommen:
- Für die beabsichtigte Nutzung stehe in der Gemeinde Höchst kein geeignetes bereits bebautes Grundstück zur Verfügung.
 - Die Erschließung sei gesichert.
 - Durch die Planung werde kein zur Innenentwicklung von Höchst konkurrierendes Baugebiet begründet.
 - Aufgrund der vorgesehenen Immissionsschutzmaßnahmen seien für das Wohnumfeld (östlich der Bahn) auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse im Hinblick auf Lärm und Lufthygiene gegeben.
 - Als Dacheindeckung sollten anstatt mittelgrauer naturrote bis rotbraune nicht glänzende oder spiegelnde Materialien verwendet werden.

Erläuterung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trifft zur Farbe der Dacheindeckung bislang die folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung:
„Es sind nur geneigte Dächer mit mittelgrauer Dacheindeckung aus nicht glänzenden oder spiegelnden Materialien zulässig.“

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Kreisausschusses des Odenwaldkreises, Ländlicher Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz (Dorfentwicklung Höchst), als Dacheindeckung anstatt mittelgrauer naturrote bis rotbraune nicht glänzende oder spiegelnde Materialien zu verwenden, wird nicht gefolgt, da aus Gründen des Landschaftsbildes, in Anpassung an den Bestand der Aus-siedlerhöfe, eine möglichst unauffällige Dachfarbe festgesetzt werden soll.

8. Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 29.08.2016

- 8.1 Aus **regionalplanerischer Sicht** werde auf die Stellungnahme vom 10. März 2015 verwiesen.

Erläuterung:

Die Stellungnahme vom 10.03.2015 lautete wie folgt:
„Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken geltend gemacht.“

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- 8.2 Zur der Planung werde aus der Sicht der **oberen Naturschutzbehörde** wie folgt Stellung genommen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befinde sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, für den der Regionalplan Südhessen 2010 u.a. teilweise ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ ausweise. Dieser Bereich werde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und „Gebiet für den Biotopverbund“ dargestellt.

Die vorgelegten Änderungsunterlagen zum Flächennutzungsplan sähen hierfür „Sonstige Sondergebiete - Brennholzhandel“ und eine Modifizierung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vor.

Des Weiteren werde mitgeteilt, dass vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird. Ein Natura 2000-Gebiet sei nicht betroffen.

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

Erläuterung:

Es kann auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Das Regierungspräsidium Darmstadt wird hinsichtlich seiner Ausführungen zu den Ausweisungen des Regionalplanes Südhessen 2010 für das Plangebiet und der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst dargestellten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf die Beschlussfassung zu der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses Odenwaldkreis verwiesen.

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

Oberflächengewässer (Abflussregelung/Hochwasserschutz/Hydrologie)

Im Plangebiet A 2 seien Kompensationsmaßnahmen für die entstehende Eingriffswirkung im Plangebiet A 1 vorgesehen. Im Bereich der dortigen Quell- und Fließgewässer (Annelsbach) werde der Baumbestand in standortgerechte Laubholzbestände umgewandelt, was sehr zu begrüßen sei.

Ob für die geplante Renaturierung der gefassten Quellbereiche ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchzuführen sei, müsse mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden.

Erläuterung:

Der Hessen-Forst hat die genannte Renaturierung der gefassten Quellbereiche des Annelsbaches als Ökokonto-Maßnahme (Entnahme der Fichten zu Gunsten der Entwicklung eines Au- bzw. Bruchwalds) bereits durchgeführt.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- 8.4 Die Versickerung bzw. Verwertung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sei im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben. Sofern dies nicht möglich sei, müsse nachgewiesen werden, wie der durch die geplante Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag abgeführt werden solle. Bei Einleitung in einen Vorfluter (durch Kläranlagen/ Regenentlastungen/

Trennkanalisation) sei dessen Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Die Bauleitplanung sei dann entsprechend zu überarbeiten.

Erläuterung:

Es kann auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (Pkt. 4.2 dieser Vorlage) verwiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Das Regierungspräsidium Darmstadt wird bezüglich seiner Ausführungen zu der Versickerung bzw. Verwertung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Odenwaldkreises verwiesen.

8.5 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die geplante Maßnahme befinde sich außerhalb von bestehenden Wasserschutzgebieten.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB sei bei der Aufstellung eines Bauleitplanes auf das Umweltmerkmal Grundwasser, insbesondere den Aspekt Grundwasserflurabstände angemessen einzugehen.

Im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne seien die Grundwasserverhältnisse, also die minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, zu untersuchen. Es seien jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. Gegebenenfalls sei ein hydrogeologisches Gutachten für das geplante Gebiet zu erstellen.

An keiner Stelle des Bauleitplanes werde auf die Grundwasserflurabstände und die sich daraus ergebenden Konsequenzen eingegangen. Dies sei nachzureichen. Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet seien nachzuweisen, so z.B. die Verwertung von Niederschlagswasser, etc.

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

Erläuterung:

Zwischenzeitlich wurde im Plangebiet Baugrunderkundung durchgeführt. Im Zuge der Erkundung wurde das Grundwasser in Tiefen von ca. 4,5 - 5,8 m unter Gelände festgestellt. Dies entspricht etwa Höhen von 176 - 178 m ü. NN. Höhere Wasserstände seien möglich. Laut Gutachter hat das Grundwasser auf Grundlage der Tiefe des angetroffenen Wassers für die vorgesehene Baumaßnahme keine weitere Bedeutung. Mit dem Auftreten von Schichtwasser sei in allen Tiefenlagen zu rechnen.

Folgende Aspekte sprechen ebenfalls für eine grundwasserferne Lage:

- topographische Gegebenheiten
Das Vorhaben liegt in der unteren Hangzone des Galgenbergs und damit nicht in der Aue, die i.d.R. hohe Grundwasserstände aufweist.
- Bodenbeschaffenheit
Nach dem Kartenblatt L 6118 Darmstadt-Ost „Grundwasserbeeinflusste Standorte“ (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie / HULG) liegt keine Grundwasserbeeinflussung der Böden vor.

- **Vegetation**
In der Vegetation finden sich keine Arten, die auf einen vernässten Standort hinweisen, sei es durch Grundwasserbeeinflussung oder durch Quellen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen sowie zu Maßnahmen zur Reduzierung von Bodenversiegelung und zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet zu treffen, führen insofern zu einer Änderung, als der Umweltbericht diesbezüglich ergänzt wird.

8.6 Abwasser

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Brennholzhandel an der B 45“ könne aus abwassertechnischer Sicht nicht zugestimmt werden.

In der Begründung unter „7 Ver- und Entsorgung“ [Seite 16] werde aufgeführt, dass das Schmutzwasser in die Mischkanalisation der Gemeinde (Höchst) eingeleitet werden soll. Ausgehend von vorhandenen Planunterlagen befinde sich unmittelbar an das Baugebiet angrenzend nur ein Schmutzwasserkanal (beginnend am „Aussiedlerhof“). Ein vorhandener Schmutzwasserkanal befinde sich einige Meter entfernt. Es sei der Nachweis zu führen, dass die Abwasserentsorgung betreffend die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems gesichert ist. Die kommunale Abwassersatzung sei zu beachten.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser sei auch das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Des Weiteren sei bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Erläuterung:

Im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes des Büros Krimmelbein Ingenieure AG wurde ermittelt, dass die Ableitung von häuslichem Schmutzwasser durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Höchst i. Odw. gesichert ist. Das Schmutzwasser wird in den zwischen der B 45 und der Bahnlinie verlaufenden Schmutzwasserkanal (Kanalrohr DN 200), der im Bereich der Unterführung in die Kanalisation im Ziegelhüttenweg mündet, eingeleitet. Hinsichtlich der Versickerung des Oberflächenwassers kann auf den Pkt. C 4.2 dieser Vorlage verwiesen werden. Dass die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, ist bereits als Hinweis in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Abwasserentsorgung und dass der Nachweis zu führen sei, dass die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems gesichert ist, werden zum Anlass genommen, die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend anzupassen; der Leistungsfähigkeitsnachweis wird vom Vorhabenträger unter Beachtung der kommunalen Abwassersatzung im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht.

- 8.7 Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser ausgehen kann, Stell- und Umschlagplätze, seien in wasserundurchlässiger straßenbauweise auszuführen.
Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Eigenbetriebstankstellen, Heizöllager, Gefahrstofflager) sei die hessische Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, dass Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser ausgehen kann, sowie Stell- und Umschlagplätze in wasserundurchlässiger straßenbauweise auszuführen seien und bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die hessische Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten sei, werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben und zusätzlich als Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

- 8.8 Nachsorgender Bodenschutz
Aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergäben sich für den Plangeltungsbereich (Teilpläne A.1 und A.2) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altstandorten, Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Erkenntnisse über Belastungen der vom Vorhaben betroffenen Grundstücke lägen nicht vor. Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet seien keine bekannt.
Die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes sind hinreichend berücksichtigt.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

- 8.9 Vorsorgender Bodenschutz
Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes würden in den Planunterlagen größtenteils berücksichtigt. Es seien jedoch nicht alle Punkte ausreichend berücksichtigt, dargestellt und bewertet.
Das Plangebiet bestehe aus zwei Teilgebieten. Das Baugebietsteil, Teilplan A.1, werde derzeit überwiegend als Grünland (Weide und Mähwiese) genutzt und weise im Norden Streuobstbestände auf. Nach dem BodenViewer Hessen sei die Fläche mit einer hohen Bodenfunktion (Funktionserfüllungsgrad 4) bewertet. Beim Teilgebiet A.2, Ausgleichsfläche zum Baugebietsteil Teilplan A.1, handele es sich um ein Waldstück, bei dem die vorhandenen Fichten entnommen worden seien zu Gunsten der Entwicklung eines Au-/Bruchwaldes. Für die Fläche liege beim BodenViewer Hessen keine Bodenfunktionsbewertung vor.
Durch die geplante Bebauung werde beim Baugebietsteil ein Großteil der derzeit als Grünland genutzten Fläche versiegelt (Gebäude, Lagerflächen u.a.) bzw. in den Boden eingegriffen (Geländeterrassierung, Lärmwall u.a.).

Boden: Erheblichkeit

- Die Erheblichkeit solle aus der betroffenen Flächengröße, der Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung abgeleitet werden.
- Bei einer Versiegelung sei aufgrund des Totalverlusts der Bodenfunktionen in dem betroffenen Bereich i. d. R. von einer Erheblichkeit auszugehen.

- Die Erheblichkeit sei relevant für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.

Erläuterung:

In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Umweltbericht, Kapitel 2.b) wird die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut „Boden“ als insgesamt „mittel“ eingestuft. In die Gesamtbewertung fließen die betroffene Flächengröße (gering) und der bestehende Funktionserfüllungsgrad der Böden (hoch) ein.

Unter dem Aspekt der anlagebedingten Eingriffe wird ausgeführt, dass die vollständige Versiegelung zu einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen führt.

Laut Ergebnis der zwischenzeitlich durchgeführten Baugrunderkundung ist das im Zuge der Bauausführung anfallende Bodenmaterial für eine Wiederverwertung nur bedingt geeignet. Ohne Aufbereitung sei das Material nur für anspruchslose Zwecke, wie z. B. einfache Geländemodellierungen verwendbar. Für eine höherwertige Verwertung wäre das Zugeben von Bindemitteln (z. B. Mischbindemittel) erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, die Planunterlagen hinsichtlich der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu ergänzen und zu überarbeiten, wird gefolgt, Basierend auf der zwischenzeitlich durchgeführte Baugrunduntersuchung wird der Umweltbericht durch entsprechende Ausführungen ergänzt.

8.10 Boden: Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung

Es fehle die bewertete Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose anhand der konkreten Erfassung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Daraus seien bodenfunktionsbezogene Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen abzuleiten. Hierzu könnten Flächenbilanzen aufgestellt werden, (vor und nach Durchführung der Planung). Ggf. zusätzliche Berücksichtigung der Archivfunktion, Empfindlichkeit etc.

Erläuterung:

In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Umweltbericht, Kapitel 2.b) wird ausgeführt, dass mit der Ausweisung des Sondergebiets insgesamt rund 0,77 ha nicht mehr für die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung oder zur Ansiedlung großräumiger naturnaher Biotopstrukturen zur Verfügung stehen, womit auf das Ertragspotential der Böden und deren Biotopentwicklungspotential Bezug genommen wird. Ferner wird dargelegt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan die vollständige Versiegelung von etwa 0,57 ha zulässt, was zum vollständigen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen führt.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert ist, können die Meldepflicht von Bodendenkmälern und Bodenverunreinigungen und das Verbot, die vorhandene Streuobstwiese während der Bauzeit zu betreten oder zu befahren, genannt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, eine bewertete Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose zu ergänzen und daraus bodenfunktionsbezogene Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen abzuleiten, führt nicht zu einer Änderung, da dies durch die Ausführungen im Umweltbericht und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits in einem für die Bauleitplanung angemessenem Umfang erfolgt, der für eine sachgerechte Abwägung ausreicht.

8.11 *Boden: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen*

Aus der Bestandsaufnahme und Auswirkungsprognose seien bodenfunktionsbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktion abzuleiten und zu beschreiben.

In dem städtebaulichen Vertrag seien Angaben zu bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen aufzunehmen:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (Schutz des Mutterbodens),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens,
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Art und Qualität der Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bzw. breitkettigen Fahrzeugen bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden,
- Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, in den städtebaulichen Vertrag Angaben zu bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen aufzunehmen, wird insofern gefolgt, als ein ergänzender Hinweis auf den ohnehin nach § 202 BauGB vorgegebenen Schutz des Mutterbodens erfolgt.

8.12 *Boden: Ausgleich*

Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu könne auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden. Ziel müsse es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.

Beispiele:

- Entsiegelung,
- Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw.,

- Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen,
- Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen,
- Oberbodenauftrag,
- Bodenlockerung,
- Nutzungsextensivierung,
- Wiedervermässung von ehemals nassen und feuchten Standorten,
- Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade,
- erosionsmindernde Maßnahmen.

Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation sei nicht ausreichend. Es müsse ein Zusammenhang zu den vorher ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen hergestellt werden. Böden mit einem bestehenden hohen bzw. sehr hohen Funktionserfüllungsgrad seien als Kompensationsstandorte ungeeignet. Wirkzusammenhänge mit den anderen Schutzgütern seien zu beachten. Stellen Kompensationsmaßnahmen zugunsten anderer Schutzgüter einen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar? Kompensationsmaßnahmen könnten auch im Geltungsbereich anderer Bebauungspläne liegen.

Erläuterung:

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe innerhalb des Sondergebiets, d.h. die Ergänzung, Ausdehnung und Extensivierung der Streuobstwiese im Teilplan A.1 und die Ökokontomaßnahme im Teilplan A.2 (Entwicklung eines Bruch- und Auenwäldchens), stellen in Bezug auf den Boden in erster Linie Ersatzmaßnahmen dar. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung dann ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise hergestellt sind. Um das Maß von Beeinträchtigung und Kompensation vergleichen zu können, wird hilfsweise die Kompensationsverordnung herangezogen. Die entsprechende Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass Eingriff und Kompensation einander dem Umfang nach entsprechen. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass die Kompensationsmaßnahmen in jedem Fall auch bodenverbessernde Wirkungen zeigen. So wird einerseits die Bewirtschaftungsintensität des verbleibenden Grünlands im Teilplan A.1 reduziert. Trittschäden, wie sie bislang auf der Fläche zu verzeichnen sind, werden künftig vermieden. Im Rahmen der Ökokontomaßnahme im Teilplan A.2 wurde die nicht standortheimische Fichtenbestockung zu Gunsten der Entwicklung eines naturnahen Bruch- und Auwäldchens entnommen. Hierdurch wird u.a. auch der Bodenversauerung entgegengewirkt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, wird mit der vorliegenden Planung gefolgt, da die beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen in jedem Fall auch bodenverbessernde Wirkungen haben werden. Einer darüber hinausgehenden Bilanzierung der Bodenfunktion bedarf es für eine sachgerechte Abwägung nicht.

8.13 *Boden: Monitoring*

Es sollten bodenbezogene Überwachungsmaßnahmen vorgesehen werden, wenn das Schutzgut Boden erheblich nachteiligen Wirkungen aufgrund der Durchführung der Planung ausgesetzt sei. Es habe eine Überprüfung der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen.

- verbleibende erhebliche Auswirkungen aufgrund von Nicht-/Teildurchführung von Kompensationsmaßnahmen
- Auswirkungen mit Prognoseunsicherheiten, z. B. Bodenbelastungen während der Bauphase
- aktuelle Probleme, die zu unvorhergesehenen Auswirkungen führen können, z. B. Grundwasserabsenkungen

Instrumente zur Verifizierung von Informationen aus dem Umweltbericht:

- Wirksamkeit von bodenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen,
- Wirksamkeit von und fachgerechtes Vorgehen bei Verdichtungslockerungen,
- Kontrolle der Wirksamkeit der bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen,
- Einhaltung des im Umweltbericht prognostizierten Verlusts an Bodenfläche,
- Einhaltung der Vorgabe für Bodenbeläge (Wasserdurchlässigkeit),
- Überwachung der Bodenbelastung mit Schadstoffen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, bodenbezogene Überwachungsmaßnahmen vorzusehen, wird nicht gefolgt, da entsprechende Überwachungen ohnehin im bauaufsichtlichen Verfahren erfolgen. Ein darüber hinausgehendes Monitoring wird im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich nicht für erforderlich gehalten.

8.14 *Boden: Allgemeine Zusammenfassung*

Alle Bausteine, die den Boden betreffen, sollten zusammengefasst und abschließend bewertet werden. Die o.a. Bauleitplanung werde bezüglich der o.g. Punkte zum vorsorgenden Bodenschutz als ergänzungs- und überarbeitungsbedürftig erachtet.

Auch wenn der Flächennutzungsplan keine für Dritte rechtlich verbindliche Wirkung habe, sei er dennoch Grundlage für die danach aufzubauenden und verbindlichen Bebauungspläne. Somit solle bereits hier eine ausreichend umfängliche Betrachtung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes erfolgen und in die Abwägung mit einfließen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, alle Bausteine, die den Boden betreffen, zusammenzufassen und abschließend zu bewerten und auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine ausreichend umfängliche Betrachtung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes vorzunehmen, wird durch den Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Umweltbericht zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Nähling“, der auf die ausführlichen Betrachtungen im Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ verweist, bereits hinreichend berücksichtigt.

8.15 Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen habe ergeben, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Brennholzhandel an der B 45“ hinsichtlich der von der Abteilung Immissionsschutz zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestünden.

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

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

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

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

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

Erläuterung:

Im näheren Umfeld des Teilplanes A.1 sind keine gewerblichen Anlagen vorhanden oder geplant. Insofern sind weder Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen noch von Anlagen dieser Art zu erwarten.

Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden vor allem unter dem Aspekt „Mensch / Wohnumfeld / Erholung“ (Kapitel 2.b) ausführliche Betrachtungen zu den betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens angestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, den Umweltbericht durch Angaben zu Auswirkungen von der Planung auf gewerbliche Anlagen bzw. durch gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen auf die Planung sowie zu Lärm, Lufthygiene, Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima zu ergänzen, wird insofern gefolgt, als die Umweltberichte durch die Aussage ergänzt werden, dass im Umfeld des Plangebietes keine gewerblichen Anlagen vorhanden sind. Im Übrigen wird der Umfang der Umweltberichte hinsichtlich der Angaben zu den betriebsbedingten Auswirkungen als für die Bauleitplanung ausreichend angesehen.

9. Schreiben der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG, Darmstadt vom 14.09.2016

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

Gegen die vorliegende Planung bestünden keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung werde gebeten zu beachten:

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen sei zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG aufweisen müssen. Werde dieser Abstand unterschritten, so seien die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder

die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG seien deshalb vorher mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG abzustimmen. Es werde beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Erläuterung:

Ein Hinweis „Leitungsschutzmaßnahmen“ ist bereits in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, wird insofern gefolgt, als bereits ein Hinweis „Leitungsschutzmaßnahmen“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen wurde.

10. Schreiben des BUND-Odenwald, Höchst i. Odw. vom 20.08.2016

- 10.1 Es würden im Auftrag und im Namen der BUND-Hessen e.V. folgende Anregungen zum Planentwurf vom April 2016 gegeben.

Die Planung betreffe das gesetzlich geschützte Biotop 6119B0276 'Streuobstwiese östlich des Galgenberges'.

Erläuterung:

Die bereits bestehende Streuobstwiese wird durch deren Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese“ erhalten und als Ausgleichsmaßnahme durch die Neupflanzung von weiteren Obstbäumen ergänzt und so langfristig als Biotopfläche gesichert. Die hier bereits vorhandenen 19 Obstbäume werden zusätzlich als zu erhalten festgesetzt. Auch die Pflege der Streuobstwiese wird textlich festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken des BUND-Odenwald gegenüber der Planung wegen des gesetzlich geschützten Biotops 6119B0276 'Streuobstwiese östlich des Galgenberges' werden nicht geteilt, da diese Streuobstwiese durch die Planung vollständig erhalten und durch die Neupflanzung von weiteren Obstbäumen ergänzt und so langfristig als Biotopfläche gesichert wird.

- 10.2 Die Planung trage den irreführenden Titel „Brennholzhandel“, befasse sich jedoch mit der Ansiedlung eines Betriebs zur Brennholzaufarbeitung. Damit würden grundlegende Forderungen der üblichen Planungspraxis missachtet, wonach auch der Titel eines Planes nicht irreführend sein dürfe, um mögliche Betroffenheiten nicht auszugrenzen. Dies werde auch im Schallgutachten deutlich, dass den Planfall 'Zersägen der Baumstämme' gar nicht betrachte.

Erläuterung:

Es kann auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2016 verwiesen werden, da sich die Sachlage hierzu nicht geändert hat. Dieser Beschluss lautete wie folgt:

„Die Auffassung des BUND-Odenwald, der Titel des Bebauungsplanes sei irreführend, wird nicht geteilt. Das Verfahren wird unter der bisherigen Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Brennholzhandel an der B 45““ fortgeführt.“

Die schalltechnische Untersuchung beruht auf dem Betriebskonzept des Vorhabenträgers, der darlegt, dass die Säge/Spalt-Maschine nur an 3 Tagen in der Woche in der Zeit von 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr in Betrieb ist. (siehe S. 10 der Schalltechnischen Untersuchung)

Beschlussvorschlag:

Der BUND-Odenwald wird bezüglich seiner Auffassung, der Titel des Bebauungsplanes sei irreführend, auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2016 verwiesen, da sich die Sachlage hierzu nicht geändert hat.

Auch kann der Auffassung widersprochen werden, dass das schalltechnische Gutachten das Sägen von Bäumen nicht betrachtet, da diese Tätigkeit eindeutig in der Betriebsbeschreibung enthalten ist.

- 10.3 Die überbaubare Fläche sei deutlich überdimensioniert. Nach dem Kenntnisstand des BUND betreffe das jetzt geplante Bauvorhaben eine Halle von ca. 30x50 = 1.500 m² Grundfläche, die sich entlang der östlichen Plangebietsgrenze errichten lasse. In der Bilanz gehe die Planung aber von einer künftigen Versiegelung von 5.700 m² aus, die durch den Plan legalisiert würden. Das sei fast das Vierfache dessen, was die Auftraggeber ursprünglich bauen wollten!

Erläuterung:

Es kann auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2016 verwiesen werden, da sich die Sachlage hierzu nicht geändert hat. Dieser Beschluss lautete wie folgt:

„Die Auffassung des BUND-Odenwald, die überbaubare Fläche sei deutlich überdimensioniert, wird nicht geteilt, da aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt wird, deutlich ersichtlich wird, dass die überbaubare Fläche für die Realisierung des Vorhabens benötigt wird.“

Beschlussvorschlag:

Der BUND-Odenwald wird bezüglich seiner Auffassung, die überbaubare Fläche sei deutlich überdimensioniert, auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2016 verwiesen, da sich die Sachlage hierzu nicht geändert hat.

- 10.4 Die Bebauung des steilen Hangbereichs oberhalb der 184-m-Höhenlinie werde für das Landschaftsbild nicht für vertretbar gehalten.

Erläuterung:

Um das Sondergebiet ist ringsum eine Bepflanzung vorgesehen. Für die dichte Gehölzpflanzung (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind ausschließlich Arten nach der Artenverwendungsliste 1, für die anzupflanzenden Einzelbäume ausschließlich Arten nach der Artenverwendungsliste 2 auszuwählen.

Oberhalb der 184-m-Höhenlinie sind das Wohnhaus und die Maschinenhalle angeordnet. Für das Wohngebäude ist die Firsthöhe auf 6,5 m beschränkt. Die Gebäudehöhe der Maschinenhalle darf 4,5 m nicht überschreiten. Die in der Artenverwendungsliste 1 enthaltenen Baumarten sind durchweg höher. Gleiches gilt für die anzupflanzenden Einzelbäume nach Artenverwendungsliste 2, womit die Gebäude optisch von der Eingrünung um das Sondergebiet verdeckt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Auffassung des BUND-Odenwald, die Bebauung des steilen Hangbereichs oberhalb der 184-m-Höhenlinie sei für das Landschaftsbild nicht vertretbar, wird nicht geteilt, da durch die Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Begrenzung der Firsthöhe der betreffenden Gebäude diese optisch von der Eingrünung um das Sondergebiet verdeckt werden.

- 10.5 Die Gemeinde verfolge mit der Planung das Ziel, ihre im Flächennutzungsplan getroffene Nutzungsordnung für den Planbereich zu widerrufen. Wie der im jetzigen Plan festgesetzte Biotopverbund dann realisiert werden solle, wenn die Flächen bebaut würden, sei nicht geklärt. Der beauftragte Gutachter für den artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag könne sich angesichts der schweren Eingriffe nicht weiter helfen, als seinem Auftraggeber einen Appell in den Bericht zu schreiben (S. 16), Damit werde erklärt, dass das Vorhaben mit den Schutzanforderungen des Biotops 6119B0276 nicht vereinbar sei.

Erläuterung:

Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobst (Erhaltung und Neuanlage)“, die fast die Hälfte des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst, verbleibt im Biotopverbund. Für den Eingriff in Natur und Landschaft in Form des Sondergebietes wird auf der Fläche des Teilplanes A.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Ausgleich geschaffen.

Auf Seite 16 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages „wird auf einzuhaltende Vermeidungsaufgaben beim Bauen und Betrieb hingewiesen. Im Fachbeitrag wird

jedoch unmittelbar anschließend ausgeführt, dass es „sich dabei um notwendige Maßnahmen der Vermeidung und Lebensraumsicherung, die in der Tabelle 3 zusammengefasst werden“ handelt. Die in der Tabelle auf Seite 14 des Fachbeitrags genannten Maßnahmen wurden entweder als textliche Festsetzung oder als Empfehlung in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Hierzu zählen:

- Unterpflanzung des vorhandenen Streuobstbestandes und Ergänzungspflanzung im bislang baumfreien Bereich, außerdem Extensivierung der Grünlandnutzung
 - Anbringen von Nisthilfen an den vorhandenen Obstbäumen
 - dichte Eingrünung des Betriebsgeländes
 - Verwendung von insektenfreundlichen Lichtquellen auf dem Betriebsgelände
- Die Beeinträchtigung umliegender Biotopie wird damit sicher vermieden.

Beschlussvorschlag:

Die Auffassung des BUND-Odenwald, dass das Vorhaben nicht mit dem Biotopverbund und den Schutzanforderungen des Biotops „Streuobstwiese östlich des Galgenberges“ nicht vereinbar sei, wird nicht geteilt, da der vorbereitete bauliche Eingriff durch verschiedene grünordnerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden kann und eine Beeinträchtigung des Biotops durch das Vorhaben nicht erfolgt.

- 10.6 Die vorgelegte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sei zugunsten des Auftraggebers mit Abwertungen zulasten der Natur versehen. Dies sei fachlich unakzeptabel, da eine fachliche Begründung nicht gegeben werde. Die Bilanz versuche, die Versiegelung von 5.700 m² am Galgenberghang schönzurechnen.

Erläuterung:

Bei der Bilanzierung des Bestands ist für die vorhandene Streuobstwiese ein Abschlag von 4 Wertpunkten vorgesehen. Dieser begründet sich wie folgt:

Für bestehende Streuobstwiesen werden nach der Kompensationsverordnung entweder 32 Wertpunkte oder 50 Wertpunkte angesetzt. Mit 32 Wertpunkten werden intensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen (03.110) bewertet, auf denen die Bäume regelmäßig geschnitten werden und deren Unterwuchs mehrschurig ist. 50 Wertpunkte erhalten extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen (03.130).

Im vorliegenden Fall liegt eine Mischnutzung vor. Der Unterwuchs wird einerseits gemäht und im Spätsommer auch beweidet, damit intensiv bewirtschaftet. Im Gegensatz dazu sind die Bäume deutlich überaltert, sehr stark pflegerückständig und haben teilweise bereits unvollständige, bzw. nur noch fragmentarische Kronen. Streng genommen findet eine extensive, d.h. erhaltende Pflege der Bäume nicht (mehr) statt.

Vor diesem Hintergrund könnten im Sinne einer Mischkalkulation 41 Wertpunkte für den Streuobstbestand angesetzt werden. Da in Streuobstbeständen jedoch i.d.R. die Bäume das wertgebende Element darstellen, wurde mit dem Nutzungstyp 03.130 die höhere Bewertung angesetzt. In jedem Fall muss dann ein Abschlag für den intensiv genutzten Unterwuchs erfolgen, der nicht dem Biotoptyp entspricht. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Baumbestand bereits deutliche Anzeichen des Verfalls aufweist und ohne entsprechende Maßnahmen spätestens mittelfristig abgängig sein wird. Ein Abschlag um 4 Wertpunkte ist damit fachlich in jedem Fall gerechtfertigt und fällt mit Blick auf die Zerfallserscheinungen des

Obstbaumbestands und die artenarme Ausprägung des Unterwuchses sogar gering aus. Mit insgesamt 46 Wertpunkten liegt der Biotopwert immer noch über dem Wert, den die oben dargestellte Mischkalkulation ergeben würde.

Beschlussvorschlag:

Die Auffassung des BUND-Odenwald, die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sei mit fachlich unbegründeten Abwertungen zulasten der Natur versehen, wird nicht geteilt, da für den Streuobstbestand ein Abschlag für den intensiv genutzten Unterwuchs, der nicht dem Biotoptyp entspricht, erfolgen muss, zu berücksichtigen ist, dass der Baumbestand bereits deutliche Anzeichen des Verfalls und eine artenarme Ausprägung des Unterwuchses aufweist, und somit ein Abschlag um 4 Wertpunkte fachlich gerechtfertigt ist und sogar gering ausfällt.

- 10.7 Die Ausgleichsfläche in Hummetroth sei nicht geeignet, den in Höchst angerichteten Schaden auch nur annähernd wettzumachen.

Erläuterung:

Der Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG liegt der Gedanke zu Grunde, dass Eingriffe in Natur und Landschaft an einer Stelle durch aufwertende Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden können. Mit der Novellierung des BNatSchG wurde diese Vorgehensweise um die Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, d.h. um die Möglichkeit auf Maßnahmen aus einem Ökokonto zurück zu greifen, ergänzt. In diesem Sinne sind die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ konzipiert.

Beschlussvorschlag:

Die Auffassung des BUND-Odenwald, die Ausgleichsfläche in Hummetroth sei nicht geeignet, den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft auch nur annähernd wettzumachen, wird nicht geteilt, da die der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugrunde liegende Bewertung von bestehenden und geplanten Nutzungen gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung vorgenommen wurde und die Lage der Ausgleichsfläche den fachlichen Anforderungen der Kompensationsverordnung entspricht.

- 10.8 Die Festsetzungen des Planes zum Landschaftsschutz seien nach den Erfahrungen des BUND im Odenwaldkreis nicht geeignet, den Schutz und die Entwicklung der Landschaft zu gewährleisten. Bekanntlich würden im Odenwaldkreis grünordnerische Festsetzungen wie die vorliegende von keiner Stelle geprüft oder kontrolliert, sodass jahrzehntelange Nichterfüllung solcher Festsetzungen die Regel darstelle. 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 erfülle den Tatbestand der arglistigen Täuschung.

Erläuterung:

Der BUND-Odenwald wiederholt seine Ausführungen aus der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme. Die Gemeindevertretung hat dazu in ihrer Sitzung am 04.07.2016 den folgenden Beschluss gefasst:

„Die Auffassung des BUND-Odenwald, die Festsetzungen des Planes zum Landschaftsschutz seien nicht geeignet, den Schutz und die Entwicklung der Landschaft zu gewährleisten, da im Odenwaldkreis grünordnerische Festsetzungen von keiner Stelle geprüft oder kontrolliert würden, wird nicht geteilt. Der formulierte Vorwurf des Kontroll- bzw. Ahndungsdefizits wird grundsätzlich zurückgewiesen, da die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Vorhabenträger bindend sind und dieser sich darüber hinaus in einem Vertrag mit der Gemeinde (Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB) zu deren Durchführung verpflichtet. Die Kontrolle der Festsetzungen, also auch der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, obliegt ausschließlich der Bauaufsicht des Odenwaldkreises.“

Beschlussvorschlag:

Der BUND-Odenwald wird bezüglich seiner Auffassung, die Festsetzungen des Planes zum Landschaftsschutz seien nicht geeignet, den Schutz und die Entwicklung der Landschaft zu gewährleisten, auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2016 verwiesen, da sich die Sachlage hierzu nicht geändert hat.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde nach den gesetzlichen Vorgaben erstellt.

Die Auffassung, dass die Ausgleichsbilanzierung den Tatbestand einer „arglistigen Täuschung“ erfülle, wird mit Nachdruck zurückgewiesen.

- 10.9 Der Schallschutz für die Bewohner von Höchst werde wieder ein Stück abgebaut. Nach Bahn und Umgehungsstraße werde nun ein weiterer Lärmemittent am Galgenberg installiert, der die Anwohner der Schafhecke beeinträchtigen dürfe. Mit Zustimmung der Gemeindevertretung würden - ganz legal - künftig in der Frankfurter Straße, der Schillerstraße und am Ziegelhüttenweg die Grenzwerte der Schallschutzverordnung überschritten werden. Das Schallschutzgutachten belege zwar, dass durch den Holzspaltbetrieb die Grenzwerte für Wohngebiete knapp eingehalten werden - über das Zersägen der Bäume schwiegen die Gutachter. Bahn und Straßenbauamt hätten die Einhaltung aber ja auch schon vorgerechnet - für ihren Lärmanteil. Den Anwohnern von Höchst nützten diese - gesetzlich ermöglichten - Rechenricks nichts, da sie ja von allen Lärmquellen insgesamt und gleichzeitig beschallt würden. Die daraus resultierende Lärmbelastung werde nirgends aufgeführt. Der BUND gehe davon aus, dass im Ziegelhüttenweg künftig Lärmpegel um 80 dB(A) zum Leben gehören werden. Ärzte sagten, dass dauernde Schallbelastungen über 50 dB(A) krank machen.

Erläuterung:

Die schalltechnische Untersuchung belegt, dass in der Umgebung des Vorhabens und insbesondere für die Wohnhäuser am Ziegelhüttenweg im Hinblick auf die an-

gestrebten Nutzungen unter der Voraussetzung der Umsetzung der zum Schallschutz getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein Konfliktpotential aufgrund von Immissionen durch den Brennholzhandel im Plangebiet besteht.

Gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 Teil 1 sind die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten zu vergleichen und dürfen nicht einfach addiert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Auffassung des BUND-Odenwald, der Schallschutz für die Bewohner von Höchst werde durch das Vorhaben wieder ein Stück abgebaut, wird nicht geteilt, da die schalltechnische Untersuchung belegt, dass in der Umgebung des Vorhabens kein Konfliktpotential aufgrund von Immissionen durch den Brennholzhandel besteht und die Geräuschbeurteilung regelkonform gemäß DIN 18005 erfolgt ist.

- 10.10 Die Festsetzung zur Farbe der Trapezbleche, die zum Abdecken der Holzstapel verwendet werden, sei eher lustig. Oder könne sich irgendjemand vorstellen, dass die Höchster Ordnungsbehörde wegen eines giftgrünen Blechs auf einem Holzstapel ausrücken werde um eine Ordnungswidrigkeit abzustellen?

Erläuterung:

Das Ordnungsamt der Gemeinde Höchst i. Odw. ist nicht für die Einhaltung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zuständig, dies obliegt der Bauaufsichtsbehörde.

Beschlussvorschlag:

Die Auffassung des BUND-Odenwald zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Überprüfung wird nicht geteilt. Die Prüfung der Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt durch die Bauaufsichtsbehörde.

11. Schreiben des NABU Kreisverband Odenwaldkreis e.V., Fränkisch-Crumbach vom 15.08.2016

- 11.1. Aus folgenden Gründen könne der NABU KV Odenwaldkreis die Planung nicht mittragen:

1. Grundsätze des BauGB

Nach den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§§ 1 und 1a) solle mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Gründe hierfür seien vielfältig und im Gesetz im Einzelnen dargestellt. Die Bestrebungen der Gemeinde stünden im Kontrast zu den nationalen Bemühungen und Forderungen an die Kommunen, den Flächenverbrauch hinsichtlich der gravierenden Folgen des un-

gezügelten Flächenverbrauchs und der fortschreitenden Flächenzerschneidung für die nachfolgenden Generationen einzudämmen. Durch Genehmigung des Brennholzhandels auf einer „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ gehe wieder einmal wertvolle Fläche für die Landwirtschaft verloren. Wie im Umweltbericht zu oben genannten Bauvorhaben aufgeführt, werde die Bewertung des Schutzgutes Boden als sehr hoch eingestuft. Hier werde vor allem auf das sehr hohe Ertragspotential hingewiesen, wie auch auf das hohe bis sehr hohe Potential zur Nitratrückhaltung. Somit sei die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium hervorgehoben. Diese wertvolle Bodenstruktur den Interessen eines Einzelnen zu opfern, könne vom NABU nicht mitgetragen werden, zumal in der Gemeinde Höchst nach Auffassung des NABU durchaus alternative, schon vorbelastete Gewerbeflächen zur Verfügung stünden.

Erläuterung:

Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Ländlicher Raum, Veterinärwesen und Verbraucherschutz hat in seiner Stellungnahme vom 26.08.2016 gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die Abteilung Ländlicher Raum begrüßt, dass durch die Aufgabe der betrieblichen Nutzung am Berghof eine landwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes, welches zurzeit als Holzlagerstätte genutzt wird, wieder möglich wird.

Der Kreisausschuss konstatierte zudem, das für die beabsichtigte Nutzung in der Gemeinde Höchst kein geeignetes bereits bebautes Grundstück zur Verfügung stehe.

Bei der Suche nach alternativen Planungsmöglichkeiten waren u.a. folgende Standorte überprüft worden:

Die ehemalige Straßenmeisterei im Höchster Ortsteil Mümling-Grumbach liegt in einem alten Steinbruch. Auf dem schattigen und feuchten Gelände ist die geplante Lufttrocknung des Holzes nicht möglich. Außerdem ist die Fläche als Betriebsgelände zu klein. Ebenfalls zu klein ist das Gewerbegrundstück mit Halle in der Albert-Einstein-Straße in Höchst. Eine Hofstelle im Höchster Ortsteil Hetschbach wird über Wohngebiete bzw. Wohnstraßen erschlossen und kommt insofern nicht in Frage.

Insgesamt ergab die Suche nach alternativen Standortvarianten, d.h. auch die Überprüfung weiterer Standorte, keine praktikable anderweitige Lösung.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen des NABU KV Odenwaldkreis zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen, führen aber nicht zu einer Änderung der Planung, da ein alternativer Standort im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung steht, das Plangebiet zu einem großen Teil als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt ist und sich die Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut „Boden“ insgesamt als mittel einstufen lässt, da es sich um ein kleines Baugebiet handelt und somit der Flächenverbrauch insgesamt, aber auch der Umfang der direkt überbauten Flächen gering ist.

- 11.2. Von dem Vorhaben gingen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für die in der Umgebung lebenden Tierarten und deren Lebensräume aus. So sei davon auszugehen, dass durch die massive Lärmentwicklung durch Brennholzherstellung/-handel, verbunden mit ständiger Störwirkung durch Anlieferverkehr und Holztransport auf der Fläche, die angrenzenden Streuobstbestände stark beein-

trächtig werden und ihre hohe Wertigkeit, für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von Dr. Fritz (7.09.2015) erfassten Vogelarten, verlieren.
Da es sich bei diesen Streuobstflächen um geschützte Biotope nach § 30 Abs. 1 und 2 des BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum BNatSchG handele (erfasst in NATUREG 6110-276 Streuobstwiese nordöstlich vom Galgenberg und 6119-274 Streuobstweide am Galgenberg), sei es nicht ausreichend, die bestehenden Bestände lediglich mit Ergänzungs- oder Nachpflanzungen aufzuwerten, da hiermit nicht die Beeinträchtigung durch den zu erwartenden Lärm ausgeglichen werden könne.

Beschlussvorschlag:

Die Auffassung des NABU KV Odenwaldkreis, dass von dem Vorhaben erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für die in der Umgebung lebenden Tierarten und deren Lebensräume, insbesondere die Streuobstwiese, ausgehen werden, wird nicht geteilt, da der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dem gegenteiligen Ergebnis kommt, dass der geplante Brennholzhandel in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße (B 45) und die Odenwaldbahn keine erhebliche Zunahme der Verlärmung darstellt.

- 11.3. Darüber hinaus könne vom NABU die Berechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht akzeptiert werden. Es erschließe sich dem NABU nicht, warum der Biotopwert der 3350 m² umfassenden Streuobstwiese in der Bestandserfassung mit 46 BWP berechnet werde, also einen Abzug von 4 BWP erfahre, obwohl es sich durch das Alter der Bäume und die darunter befindliche lückigwüchsige und vergleichsweise magere Glatthaferwiese (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dr. Fritz 7.09.2015) um einen hochwertigen Lebensraum handele und der selbe Bestand in der Planungsbilanz um 8 BWP (von 46 auf 54 BWP) aufgewertet worden sei, obwohl es durch die räumliche Nähe des geplanten Gewerbebetriebes zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung kommen werde. Diese Aufwertung würde einer Nach- bzw. Ergänzungspflanzung von 172 jungen Obstbäumen mit einem Stammumfang von 20 cm in 1 m Höhe entsprechen. Für die Unterpflanzung des bestehenden Baumbestandes könnten max. 155 BWP (31 BWP x 5 m²) pro jungem Baum angerechnet werden. Wobei die Fläche nach wie vor als extensive Streuobstwiese gewertet werden könne.
- Durch die aus Sicht des NABU fehlerhafte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergebe sich ein Defizit von 104.794 BWP. In dieser Rechnung sei nicht einmal die überhöhte Berechnung der 6 anstatt 3 BWP für die asphaltierte Fläche mit eingerechnet.
- Durch die fehlerhafte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung solle die Ergänzung der Streuobstwiese oder die Fläche der Ökokontomaßnahme erheblich erweitert werden.
- Somit könne der NABU auch nicht die Anrechnung der vollen Biotopwertpunkte in der Bilanzierung „Planung“, für die „Streuobstwiese unterpflanzt“, sowie für die „Ergänzungspflanzung Streuobst“ in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung akzeptieren. Hier müsse ein Abzug für die zu erwartende Lärmbelastung mit eingerechnet werden.
- Die flächenhafte Erweiterung des bestehenden Streuobstbestands durch die flächenhafte Neupflanzung von Obstbäumen könne lediglich mit 10 BWP/m² bewertet werden (31 BWP/m² für flächenhafte Erweiterung eines bestehenden Streuobstbestandes - 21 BWP/m² für Wiese oder Weide).

Erläuterung:

zur Bewertung Bestand

Für bestehende Streuobstwiesen werden nach der Kompensationsverordnung entweder 32 Wertpunkte oder 50 Wertpunkte angesetzt. Mit 32 Wertpunkten werden intensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen (03.110) bewertet, auf denen die Bäume regelmäßig geschnitten werden und deren Unterwuchs mehrschurig ist. 50 Wertpunkte erhalten extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen (03.130).

Im vorliegenden Fall liegt eine Mischnutzung vor. Der Unterwuchs wird einerseits gemäht und im Spätsommer auch beweidet, damit intensiv bewirtschaftet. Auf dem nährstoffreichen Standort hat sich insofern artenarmes Grünland eingestellt. Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Seite 3) erstreckt sich zwischen den Wegen und dem Sonnenhof „dichtes und hochwüchsiges, intensiv genutztes Grünland der nährstoffreichen, artenarmen Glatthaferwiesen“. Der Bestand ist nur punktuell an wenigen Standorten unter und an den Obstbäumen lückiger und vergleichsweise mager.

Im Gegensatz zum intensiv genutzten Grünland sind die Bäume deutlich überaltert, sehr stark pflegerückständig und haben teilweise bereits unvollständige bzw. nur noch fragmentarische Kronen. Streng genommen findet eine extensive, d.h. erhaltende Pflege der Bäume nicht (mehr) statt.

Vor diesem Hintergrund könnten im Sinne einer Mischkalkulation 41 Wertpunkte für den Streuobstbestand angesetzt werden. Da in Streuobstbeständen jedoch i.d.R. die Bäume das wertgebende Element darstellen, wurde mit dem Nutzungstyp 03.130 die höhere Bewertung angesetzt. In jedem Fall muss dann ein Abschlag für den intensiv genutzten Unterwuchs erfolgen, der nicht dem Biototyp entspricht. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Baumbestand bereits deutliche Anzeichen des Verfalls aufweist und ohne entsprechende Maßnahmen spätestens mittelfristig abgängig sein wird. Ein mäßiger Abschlag um 4 Wertpunkte ist damit fachlich in jedem Fall gerechtfertigt und fällt mit Blick auf die Zerfallserscheinungen des Obstbaumbestands und der artenarmen Ausprägung des Unterwuchses sogar gering aus. Mit insgesamt 46 Wertpunkten liegt der Biotopwert immer noch über dem Wert, den die oben dargestellte Mischkalkulation ergeben würde.

zur Bewertung Planung

Die Bewertung der bestehenden Streuobstwiese für die Planung berücksichtigt einerseits die Extensivierung der Grünlandnutzung, andererseits die Umpflanzung von Obstbäumen, womit beide Aspekte des Bestandes (Bäume und Unterwuchs) wesentlich verbessert werden. Es wird ein deutlich höherwertiges Biotop als bislang geschaffen, das zudem mittel- bis langfristig erhalten bleibt. Eine hohe Aufwertung von 8 Wertpunkten gegenüber der Ausgangssituation ist insofern gerechtfertigt. Rein formal wären ein Ausgangswert von 46 Wertpunkten und eine Aufwertung um 8 Wertpunkte korrekter. Eine rechnerische Änderung ergibt sich hieraus nicht.

Die Bewertung nach einem der Nutzungstypen aus der Kategorie 04.000 (Einzelbäume oder Baumgruppen) gilt nicht für Nutzungstypen, die ohnehin durch Bäume charakterisiert sind, und ist somit für Streuobstwiesen nicht anwendbar.

Die Erweiterung der Streuobstwiese ist als flächige Ersatz- oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume dem Biototyp Nr. 03.121 zuzuordnen. Bei einer Bepflanzung von 3.714 m² ist von einer flächigen Pflanzung auszugehen. Auch das Vorhandensein der umliegenden Streuobstbestände ist unbestritten.

Nicht berücksichtigt wird die Aufwertung des bislang artenarmen Grünlands durch Extensivierung der Nutzung.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Betrieb in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße (B 45) und die Bahn keine erhebliche Zunahme der Verlärmung bedeutet. Ein Ab-

schlag für die zu erwartende Lärmbelastung in Bezug auf die Unterpflanzung der bestehenden Streuobstwiese und deren Erweiterung ist damit nicht erforderlich. Alle überbaubaren Flächen inklusive der zulässigen Überschreitung werden den Nutzungstypen Nr. 10.520 oder 10.710 zugeordnet und mit 3 Wertpunkten berechnet. Eine Bewertung von asphaltierten Flächen mit 6 Wertpunkten enthält die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht.

zur Gesamtbewertung

Unter Einbeziehung der (anteiligen) Ökokonto-Maßnahmen in der Gemarkung Hummetroth verbleibt in der Gesamtbilanz ein minimales Defizit von 66 Wertpunkten, womit die landschaftsplanerischen Maßnahmen ausreichend groß dimensioniert sind.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen des NABU KV Odenwaldkreis zu der Berechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird nicht gefolgt, da diese fachlich begründet und nachvollziehbar vorgenommen wurde. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird zur weiteren Verdeutlichung der Berechnung hinsichtlich der textlichen Ausführungen ergänzt.

- 11.4. Eingriffe, die über eine Ökokontomaßnahme kompensiert werden sollen, seien räumlich eindeutig zuzuordnen bzw. abzugrenzen. Dies sei hier nicht ersichtlich, da nur der zu dem in Rede stehenden Bauvorhaben bestimmte Teilbereich in der Planzeichnung abgegrenzt werde, aber aus der Karte nicht ersichtlich sei, ob schon andere Teilbereiche in Anspruch genommen worden seien. Wie dem NABU bekannt, habe die Gemeinde Höchst die Ökokonto-Fläche, Gemarkung Hummetroth, Flur 3, Teil des Waldgrundstückes Nr. 155/3, bereits für die Kompensation einer anderen Bauleitplanung in letzter Zeit genutzt. Aus den genannten Gründen müsse die Planung der Gemeinde Höchst abgelehnt werden.

Erläuterung:

Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ zugeordnete Teilfläche der Ökokontomaßnahme in der Gemarkung Hummetroth, Flur 3 Flurstück Nr. 155/3 ist in den Planunterlagen klar und eindeutig abgegrenzt. Die Zuordnung anderer Teilflächen dieser Ökokontomaßnahme zu anderen Bauleitplanungen der Gemeinde ist bisher nicht erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Auffassung des NABU KV Odenwaldkreis, aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes müsse ersichtlich sein, welche Teilbereiche für Ökokontomaßnahmen anderer Bauleitplanungen in Anspruch genommen worden seien, führt nicht zu einer Änderung der Planung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eindeutig die für dieses Vorhaben benötigte Ausgleichsfläche fest. Weitere Bauleitplanungen der Gemeinde haben diese Fläche bisher nicht tangiert.

12. Schreiben des Verbandes Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden vom 12.08.2016

- 12.1 Die Einstellung des Verbandes Hessischer Fischer e.V. zu dem Planvorhaben habe sich, beruhend auf den Ausführung der Stellungnahme vom 23.02.2015 und dem Votum des Verbandes Hessischer Fischer e.V. in der dieses Thema behandelnden Sitzung des Naturschutzbeirates am 04.03.2015, nicht geändert. Erstaunlich sei zudem die Tatsache, dass das Regierungspräsidium Darmstadt die vorliegende Planung gegenüber dem Regionalplan Südhessen 2010 als kleinräumiges Vorhaben abtue. So würden übergeordnete Vorgaben und Einschränkungen „Stück für Stück ausgehöhlt“.

Erläuterung:

Es kann auf die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2016 verwiesen werden, da sich die Sachlage hierzu nicht geändert hat. Dieser Beschluss lautete wie folgt:

„Der Verband Hessischer Fischer wird bezüglich seines Hinweises, dass das Plangebiet im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sei, auf die Beschlussfassung zur entsprechenden Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen.“

Der Beschluss zu dieser Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt lautete wiederum wie folgt:

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

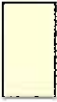

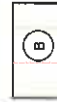
Beschlussvorschlag:

Der Verband Hessischer Fischer e.V. wird hinsichtlich seines Verweises auf seine Stellungnahme vom 23.02.2015 auf die diesbezügliche Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2016 verwiesen, da sich die Sachlage hierzu nicht geändert hat.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst im Odw.








Darstellungen (Auszug)

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Streuobstwiese / Streuobstweide (geschütztes Biotop)
-  Gebiete für den Biotopverbund

Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Höchst im Odw. im Bereich "Im Nähling" an der B 45



Darstellungen

-  Sonstige Sondergebiete - Brennholzhandel
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobst (Erhaltung und Neuanlage)
-  Landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzung
-  Lärmschutzanlage
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes

Verfahrensvermerke

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 25.07.2016 bis 26.08.2016

Beschluss

Von der Gemeindevertretung abschließend beschlossen am

Datum _____ Unterschrift _____

Ausfertigung

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

Datum _____ Unterschrift _____

Genehmigung

Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung dieses Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Datum _____ Unterschrift _____

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Gemeinde Höchst im Odw.
Ortsteil Höchst im Odw.

Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Im Nähling" an der B 45

- Entwurf -

Maßstab : 1:5000
Auftrags-Nr.: PB40022-P

Stand: November 2016

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-gnb.de

**Gemeinde Höchst i. Odw.
Ortsteil Höchst**

**Teilbereichsbezogene Änderung
des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Im Nähling“ an der B 45**

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer hoffmann bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB40022-P
Stand: November 2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung.....	2
2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	2
3 Übergeordnete Planungen / rechtswirksamer Flächennutzungsplan	3
4 Bestand.....	4
5 Planung.....	5
6 Ver- und Entsorgung	7
7 Boden	7
8 Immissionsschutz.....	7
9 Umweltprüfung.....	8
10 Städtebauliche Daten.....	8

Anlage

- Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer,
Groß-Zimmern, November 2016

1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Höchst i. Odw. im Bereich „Im Nähling“ in Verbindung mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brennholzhandel an der B 45“ im Ortsteil Höchst ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Brennholzlagers mit Lager- und Werkhalle, Maschinenhalle und Betriebsleiterwohnhaus zu schaffen und damit die teilweise Umwidmung des bisherigen Außenbereichsgrundstückes in ein Baugrundstück zu ermöglichen.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

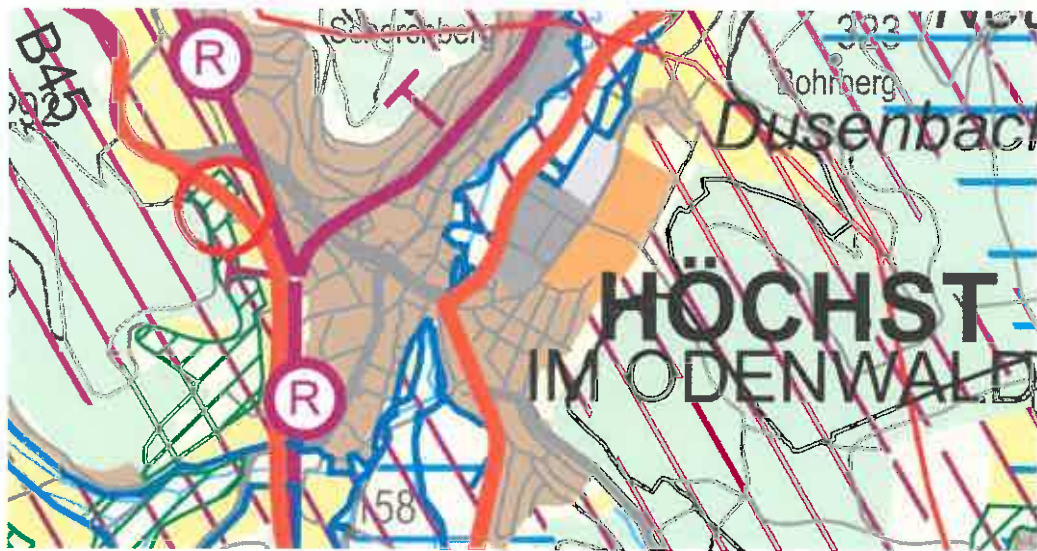
Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Westen der Kerngemeinde, am Fuße des Galgenbergs auf der Westseite der Bundesstraße B 45, zwischen den Anwesen zweier Aussiedlerhöfe (Sonnenhof im Norden und Berghof im Süden). Die Lage des Plangebietes ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich:



Luftbild (Quelle: Hessenviewer) mit Markierung der Lage der teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Im Nähling“ (roter Kreis)

3 Übergeordnete Planungen / rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Südhessen 2010** (RPS 2010) ist das Plangebiet zeichnerisch weitgehend überlagert durch die Darstellung der Bundesfernstraße B 45, die östlich des Plangebietes verläuft. Das Plangebiet ist daher den Darstellungen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ zuzuordnen. Im Norden und Westen wird ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ berührt.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

Im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das Regierungspräsidium Darmstadt aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung geltend gemacht.

Der geltende **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** (FNP, siehe Planteil) der Gemeinde Höchst i. Odw. stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, die Teil der Darstellung eines „Gebietes für den Biotopverbund“ (B) ist, die sich über weitere Flächen für die Landwirtschaft nördlich, südlich und westlich des Plangebietes erstreckt.

Das Plangebiet ist weitgehend überlagert durch die Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und einer „Streuobstwiese / Streuobstweide“ als gesetzlich geschütztes Biotop. Laut Auskunft des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation ist die Darstellung der Maßnahmefläche allerdings nicht mehr aktuell bzw. hinfällig: Die Eintragung erfolgte seinerzeit aufgrund einer geplanten Kompensationsmaßnahme im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Ortsumgehung Höchst B 45 durch die Straßenbauverwaltung. Die Kompensationsmaßnahme wurde dann aber durch die Straßenbauverwaltung vom Grundstück Gemarkung Höchst-Odw., Flur 10 Nr. 179 auf das Grundstück Gemarkung Höchst-Odw., Flur 10 Nr. 103 (Am Schockmannsgraben) verlegt.

Durch das Außerkraftsetzen der „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Odenwald“ ist auch das im Flächennutzungsplan durch Liniensignatur noch dargestellte Landschaftsschutzgebiet weggefallen.

Im Osten grenzt die Darstellung der „Umgehungsstraße B 45“ (Anm.: hier noch als „im Bau“ gekennzeichnet) sowie von „Bahnanlagen“ (Odenwaldbahn) an; es folgen bestehende „Wohnbauflächen“. Im Norden und Süden sind Aussiedlerhöfe (A) dargestellt.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brennholzhandel an der B 45“ soll gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur teilbereichsbezogene Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

4 Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland (Weide und Mähwiese) genutzt und weist im Norden Streuobstbestände auf. Vier weitere Einzelbäume stehen wegbegleitend am Westrand des Plangebietes.

Im Westen schließen sich bis zur bewaldeten Kuppe des Galgenbergs weitere Grünlandflächen mit Streuobstbeständen an. Das Plangebiet liegt am Osthang des Galgenbergs. Bei einem Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches von insgesamt etwa 16 m hat das Gelände im Mittel ein Gefälle von rund 6°, ist jedoch am Ostrand zur B 45 hin flacher geneigt und wird zum Westrand hin steiler.



Blick über das Plangebiet zum Galgenberg, Ostansicht

Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen die Anwesen zweier Aussiedlerhöfe mit ein- bis zweigeschossigem Gebäudebestand an. Im Norden handelt es sich dabei um den „Sonnenhof“, im Süden um den „Berghof“. Teilflächen des Berghofs (nördlich der Hofanlage) werden bisher als Lagerfläche für Brennholz genutzt.

Östlich des Plangebietes verläuft die in diesem Abschnitt anbaufreie Bundesstraße B 45 und daneben in Hochlage die Bahnlinie der Odenwaldbahn. Dahinter folgt Wohnbebauung der Kerngemeinde am Ziegelhüttenweg. Das Plangebiet wird begrenzt durch Wirtschaftswege.



Blick über das Plangebiet Richtung Höchst, Westansicht

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über einen parallel zur B 45 in südlicher Richtung bis zu dem als Kreisverkehrsplatz ausgebildeten Kreuzungsbereich mit der Landesstraße L 3106 und der Kreisstraße K 112 fortgeführten asphaltierten Wirtschaftsweg, der unmittelbar westlich der Kreisverkehrsfläche an die K 112 anbindet. Von dem Kreisverkehrsplatz aus besteht eine Anbindung an die B 45.

Die kürzeste Verbindung mit dem Ortsteil Höchst für Pkw besteht über die Straße „Am Galgenberg“, die ca. 350 m südlich des Plangebietes in Form einer schmalen Brücke über die B 45 und die Bahnstrecke geführt wird. Eine Fuß- und Radwegeverbindung in Form einer Unterführung besteht zudem über den Nählingsweg.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder einer sonstigen Schutzkategorie gemäß Naturschutzgesetz.

5 Planung

Durch die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Nähling“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geplante Nutzung bzw. Bebauung für einen Brennholzhandel zu ermöglichen.

An den Standort für das Vorhaben werden verschiedene Anforderungen gestellt:

- Nähe zur Kerngemeinde Höchst i. Odw., da das gesamte zu verarbeitende Holz aus dem Wald der Gemeinde Höchst i. Odw. / Forstamtsbereich Michelstadt stammt und die Kunden überwiegend aus der Gemeinde stammen
- große Fläche, da das Holz bei Naturtrocknung bis zu 2 Jahre benötigt, bis die optimale Restfeuchte erreicht ist
- Fläche muss eine hohe Luftzirkulation aufweisen, da das Holz sonst schimmelt
- aufgrund von betriebsbedingten Emissionen darf der Standort nicht in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten liegen.

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

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

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

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

Weitere Alternativstandorte, auch in Breuberg, Groß-Umstadt, Lützelbach und Michelstadt, kamen letztlich nicht in Frage, da hier die benötigten Flächen zu weit vom Kundenstamm des Vorhabenträgers entfernt liegen oder nicht verkauft wurden.

Insgesamt ergab die Suche nach alternativen Standortvarianten keine praktikable anderweitige Lösung.

Im Plangebiet selbst wurde das Vorhaben so in die Fläche eingepasst, dass der vorhandene Obstbaumbestand vollumfänglich erhalten bleibt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht außerdem eine intensive Eingrünung der bebauten Fläche vor.

Es ist daher beabsichtigt, eine ca. 0,8 ha große Fläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet – Brennholzhandel“ festgesetzt werden soll, im Flächennutzungsplan ebenso darzustellen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes (vgl. Kapitel 8) wird am Ostrand dieses Sondergebietes eine Lärmschutzanlage dargestellt.

Die Eingrünung am Süd- und Ostrand des durch die Planung neu entstehenden Baugebietes wird in Form einer Punktsignatur als „landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzung“ dargestellt.

Die verbleibende Fläche des Änderungsbereiches wird in Anlehnung an die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobst (Erhaltung und Neuanlage)“ dargestellt.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an die vorhandenen gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Das Schmutzwasser soll in die Mischkanalisation der Gemeinde eingeleitet, das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt werden.

7 Boden

Bodenbelastungen oder Fundstellen von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes sind weder dem Eigentümer noch der Gemeinde Höchst i. Odw. bekannt. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Laut Auskunft der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt ergeben sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Laut Auskunft des Dezernates Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt sind durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe seien nicht in unmittelbarer Nähe. Unterlagen über ehemals umgegangenen Bergbau im Plangebiet lägen nicht vor.

8 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen der Planung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt mit dem Ziel, zu klären, ob das Vorhaben mit den auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße und der Bahnlinie vorhandenen Wohnnutzungen verträglich ist.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt das voraussichtliche Verkehrsaufkommen und die betrieblichen Vorgänge sowie die im Plangebiet vorgesehene und im Änderungsplan dargestellte Lärmschutzanlage. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen Immissionskonflikte aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten sind.

Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“, dessen Aufstellung parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt, als Anlage beigefügt.

9 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichts ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Durch die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte eine Abfrage der Behörden hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts. Dies bedeutet, dass nach diesem Beteiligungsverfahren eine Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen diesbezüglich erfolgte und sodann der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes festgelegt wurde.

Der Umweltbericht zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

10 Städtebauliche Daten

Sonstiges Sondergebiet - Brennholzhandel:	ca. 0,8 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobst (Erhaltung und Neuanlage):	ca. 0,7 ha
Geltungsbereich der Änderung:	ca. 1,5 ha

Anlage

- Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer,
Groß-Zimmern, November 2016

Gemeinde Höchst im Odw.

Ortsteil Höchst

Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Nähling“

U m w e l t b e r i c h t

planungsbüro für städtebau
göringer hoffmann bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB40022-P
Bearbeitet: November 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	2
1.b	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	6
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	6
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	7
2.d	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans	8
3	Zusätzliche Angaben	9
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	9
3.b	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	9
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben ...	9

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Aufgabe, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich dabei aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die hier vorliegende teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB mit zeitgleicher Aufstellung des **vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Brennholzhandel an der B 45“**. Für diese verbindliche Bauleitplanung wird ebenfalls ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalte hier zusammenfassend wiedergegeben werden. Detaillierte Ausführungen zum Bestand und dessen Bewertung sowie zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter sind dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

Die hier gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans schafft die übergeordneten, planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den Brennstoffhandel, der derzeit seine Betriebsstätte im südlich gelegenen Berghof hat, zwischen Sonnen- und Berghof anzusiedeln.

Das in Rede stehende neue Betriebsgelände (Gemarkung Höchst im Odw., Flur 10, Flurstück Nr. 179) wird im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Höchst im Odw (4. Fortschreibung mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2005) teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Norden auch als Streuobstwiese / Streuobstwiese, d.h. als geschütztes Biotop. Die Fläche ist außerdem Bestandteil eines großräumigen Gebietes für den Biotopverbund. Als flächenhafte Maßnahme sollen hier Streuobstwiesen angelegt und ergänzt werden.

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Nähling“ an der B 45 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Brennholzhandels an der B 45 schaffen. Da die Inhalte des entsprechenden, zeitgleich in Aufstellung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt sind, wird eine Änderung des FNPs erforderlich, die im Parallelverfahren betrieben werden soll.

Wie bereits dargelegt, wird der Brennstoffhandel derzeit im südlich gelegenen Berghof betrieben. Auf der geplanten Vorhabensfläche sollen ein Lagerplatz, eine Lager- und Werkhalle sowie eine Maschinenhalle und ein Wohngebäude für die Unterbringung einer Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargelegt.

Aussagen der Fachgesetze:

Naturschutzrecht

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes führt in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), wobei der § 18 BNatSchG das Verhältnis zum Baurecht regelt. Demnach ist bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Unmittelbar anzuwenden sind jedoch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie über gesetzlich geschützte Biotope. Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) besonders zu berücksichtigen. Ebenfalls besonders zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. §§ 32 bis 34 BNatSchG.

Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1 Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Weiterhin ist der Umgang mit Bodenbelastungen geregelt.

Immissionsschutzrecht

Ziel ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Erschütterungen und Lärmemissionen (Bundes Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm, DIN 4150, Teil 1 und 2 „Erschütterungen im Bauwesen“ u. a.)).

Wasserrecht

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) fordert in § 1 WHG, die Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen.

Aussagen der Fachpläne und sonstigen zu berücksichtigten Vorgaben

Im **Regionalplan Südhessen 2010** ist das Vorhabensgebiet zeichnerisch von der B 45 überlagert. Faktisch lässt es sich einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft und einem Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen zuordnen. Im Norden und Westen grenzt ein Bereich an, der einerseits als Vorranggebiet für Natur und

Landschaft gekennzeichnet ist, außerdem als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Der **rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst im Odw.** (4. Fortschreibung mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2005) stellt das hier gegenständliche Gebiet (roter Kreis), wie eingangs beschrieben, als Fläche für die Landwirtschaft (hellgelb), Streuobstwiese / Streuobstweide (hellgelb mit Punkt-signatur) und Gebiet für den Biotopverbund (dünne, rote Schraffur mit „B“ im Kreis) dar.

Das Plangebiet ist außerdem größtenteils als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hellgrün eingerahmt. Ausgenommen der beiden Aussiedlerhöfe (Sonnen- und Berghof) ist der Bereich westlich der B 45 insgesamt Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes (olivgrüne Linie mit Rechen).

Abweichend von der Darstellung im FNP ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Auskunft des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLG) nicht mehr aktuell. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ wurde außer Kraft gesetzt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst im Odw. (unmaßstäblich)



2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung des Bestandes sowie der eintretenden Umweltauswirkungen gliedert sich nach folgenden Schutzgütern:

- Boden
- Grundwasser
- Oberflächengewässer
- Klima / Luft
- Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt
- Landschaftsbild
- Mensch / Wohnumfeld / Erholung

Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ, wobei vier Stufen unterschieden werden:

- geringe Bedeutung / Auswirkung
- mittlere Bedeutung / Auswirkung
- hohe Bedeutung / Auswirkung
- sehr hohe Bedeutung / Auswirkung

Bei Bedarf erfolgt auch eine Bewertung in Zwischenstufen.

In nachfolgender Tabelle sind die unterschiedlichen Bedeutungs- und Auswirkungsstufen farblich dargestellt.

Farbige Darstellung Bewertungsstufen

Geringe Bedeutung des Schutzgutes	Geringe Auswirkung auf das Schutzgut
Mittlere Bedeutung des Schutzgutes	Mittlere Auswirkung auf das Schutzgut
Hohe Bedeutung des Schutzgutes	Hohe Auswirkung auf das Schutzgut
Sehr hohe Bedeutung des Schutzgutes	Sehr hohe Auswirkung auf das Schutzgut

Die ausführliche Bewertung des Bestandes wie der Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ zu entnehmen, dessen Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst werden.

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Nach der Bestandsaufnahme für die verschiedenen Umweltaspekte lassen sich die abiotischen Schutzgüter folgendermaßen bewerten:

Die **Böden** haben eine sehr hohe Funktionserfüllung. Die Bedeutung des Gebiets für das **Grundwasser** lässt sich als „mittel bis gering“ bewerten. Aus der Summe der Kriterien ist von einer mittleren Grundwasserneubildung auszugehen. Für die Trinkwasserversorgung hat das Gebiet keine Bedeutung. Ein natürliches **Oberflächengewässer** ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Kontext großräumiger **klimatischer** Wirkzusammenhänge ist das Plangebiet von mittlerer klimatischer Bedeutung.

Unter dem Aspekt der biologischen Vielfalt (**Vegetation und Fauna**) hat das Plangebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung. Wertgebendes Element ist der alte Obstbaumbestand. Er zählt zu den nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG geschützten Biotopen und bietet insbesondere (Teil)Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind dagegen nicht vorhanden.

Für das **Landschaftsbild** sind ebenfalls die Obstbäume von besonderer Bedeutung. Insgesamt hat das Plangebiet eine hohe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut, da es sich harmonisch in die landschaftlich reizvolle Abfolge von Wald, Streuobstwiesengürtel und Grünland auf der ostexponierten Hangzone des Galgenbergs einfügt, hiervon jedoch nur eine vergleichsweise kleine Teilfläche ausmacht.

Angesichts der Vorbelastung durch Bundesstraße und Bahn spielt das Plangebiet für die **Erholungsnutzung** nur eine mittlere Rolle, wobei insbesondere Feierabend- und Wochenenderholung mit Spazierengehen und Wandern in Betracht kommen.

Kulturgüter sind auf der Fläche (bislang) nicht bekannt. **Sachgüter**, die an anderer Stelle wieder hergestellt werden müssen, sind nicht vorhanden.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Durchführung der Planung

Das geplante Sonstige Sondergebiet - Brennholzhandel ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die sich folgendermaßen bewerten lassen:

Für die abiotischen Schutzgüter liegen die Auswirkungen einerseits im mittleren Bereich (**Boden**) und sind ansonsten als mittel bis gering einzustufen (**Grundwasser** und **Klima / Luft**). Ursache für die vergleichsweise niedrige Eingriffsintensität in diesem Zusammenhang ist die geringe Größe des Sondergebiets.

Für die biologische Vielfalt (**Vegetation und Fauna**) lassen sich die Auswirkungen ebenfalls als „mittel bis gering“ bewerten, da der Bebauungsplan zahlreiche Verkehren trifft, die Eingriffe (auch aus artenschutzrechtlicher Sicht) zu vermeiden

bzw. zu kompensieren. Insbesondere bleibt der wertgebende Streuobstbestand vollumfänglich erhalten. Außerdem wird das Sondergebiet intensiv eingegrünt.

Zusammen mit der landschaftsgerechten Einbindung des Betriebsgeländes minimieren diese Aspekte auch die Eingriffe in das **Landschaftsbild**. Allerdings erfolgt eine weitere Zersiedlung der freien Landschaft, womit die Auswirkungen auf dieses Schutzgut als „hoch bis mittel“ eingestuft werden.

Für die **Wohnbebauung** östlich der Bahn resultieren aus dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen auf die **Erholungsnutzung** lassen sich mit Blick auf die Vorbelastung durch Bundesstraße und Bahn maximal im mittleren Bereich einordnen.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen, womit die Auswirkungen auf das Schutzgut gering ausfallen.

Mit den Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen im B-Plan werden die **artenschutzrechtlichen Anforderungen** vollumfänglich realisiert, so dass keine Verbotsverletzungen nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG **geschützte Streuobstwiese** bleibt vollumfänglich erhalten und wird durch verschiedene Maßnahmen (Unterpflanzung und Extensivierung der Grünlandnutzung) aufgewertet. Naturschutzfachliche und sonstige **Schutzgebiete** sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Vorhabensgebiet auf Läger Sicht nicht bebaut wird und Teil der freien Landschaft bleibt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern, die in der schutzgutbezogenen Darstellung nicht berücksichtigt wurden, sind nicht zu erwarten.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden auf der Ebene des im Parallelverfahren betriebenen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Brennholzhandel an der B 45“ umgesetzt.

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um folgende Aspekte (für weitere Details wird auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen B-Plan verwiesen):

- Das Vorhaben passt sich in die landschaftliche Abfolge ein. Auch Sonnen- und Berghof liegen in der unteren Hangzone.

- Das geplante sonstige Sondergebiet – Brennholzhandel beschränkt sich auf den Teil der Vorhabensfläche, der nicht mit Obstbäumen bestanden ist, sondern bislang ausschließlich als Grünland genutzt wird.
- Zahlreiche Maßnahmen fügen die Betriebsfläche so harmonisch wie möglich in die Landschaft ein. Hierzu zählen insbesondere die Terrassierung des Geländes mit kleinen Böschungen, die hangparallele Anordnung der Gebäude, eine Höhenbegrenzung der Gebäude mit Staffelung nach oben und die Dachgestaltung.
- Die neue Betriebsstätte wird intensiv eingegrünt.
- Der gesamte Obstbaumbestand auf Flurstück Nr. 179, d.h. die kleine Streuobstwiese im Norden und die kleine Baumreihe am westlich gelegenen Wirtschaftsweg, bleibt erhalten.
Die Fläche ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese“ festgesetzt. Die bislang nicht baumbestanden Bereiche werden mit Obstbäumen bepflanzt. Außerdem wird die vorhandene Streuobstwiese mit Obstbäumen unterpflanzt. Der Unterwuchs wird extensiv bewirtschaftet.
- Im Teilplan A.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ dient die Ökokonto-Maßnahme insgesamt zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Entwicklung eines Bruch- und Auenwäldchens.

2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

Die Vorhabensfläche ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst im Odenwald entwickelt. Bei der Suche nach **alternativen Planungsmöglichkeiten** wurden unter anderem folgende Standorte überprüft:

Die ehemalige Straßenmeisterei im Höchster Ortsteil Mümling-Grumbach liegt in einem alten Steinbruch. Auf dem schattigen und feuchten Gelände ist die geplante Lufttrocknung des Holzes nicht möglich. Außerdem ist die Fläche als Betriebsgelände zu klein. Ebenfalls zu klein ist das Gewerbegrundstück mit Halle in der Albert-Einstein-Straße in Höchst. Eine Hofstelle im Höchster Ortsteil Hetschbach wird über Wohngebiete bzw. Wohnstraßen erschlossen und kommt insofern nicht in Frage.

Insgesamt ergab die Suche nach alternativen Standortvarianten, d.h. auch die Überprüfung weiterer Standorte, keine praktikable anderweitige Lösung.

Im Plangebiet selbst wurde das Vorhaben so in die Fläche eingepasst, dass der vorhandene Obstbaumbestand vollumfänglich erhalten bleibt. Der Bebauungsplan sieht außerdem eine intensive Eingrünung der bebauten Fläche vor.

Grundsätzlich andere Planlösungen, die mit wesentlich geringeren Umweltauswirkungen verbunden sind, sind auf der Vorhabensfläche nicht denkbar.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Umweltprüfung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Brennholzhandel an der B 45“ greift einerseits auf vorhandene **Datengrundlagen** zurück. Hierzu zählen übergeordnete Planungen, insbesondere Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, außerdem Kartenwerke zur Bodenbeschaffenheit und zur Hydrogeologie. Ergänzt werden diese Informationen durch gezielte faunistische Erhebungen im Gebiet und seiner Umgebung, die als Basis für eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens dienen. Weiterhin liegt ein Lärmgutachten vor. Abgeschätzt werden die klimarelevanten Emissionen durch den Brennholzhandel.

Insgesamt stellen die vorhandenen Daten, die spezifischen Gutachten zum Vorhaben und die getroffenen Einschätzungen eine hinreichend genaue Datenbasis für die Umweltprüfung dar. Signifikante Kenntnislücken sind nicht vorhanden.

Die **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz** wurde nach der hessischen Kompensationsverordnung (KV), d.h. nach einem Punktwertverfahren durchgeführt.

3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Für die hier gegenständliche teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Überwachungsmaßnahmen. Diese werden verbindlich im Rahmen der Bauleitplanung geregelt.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der geplante **vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“** der Stadt Höchst im Odenwald liegt westlich der Kerngemeinde am Fuß des Galgenbergs und ist rund 1,47 ha groß. Auf Gemarkung Höchst, Flur 10, Flurstück Nr. 179 sieht der Bebauungsplan im Südosten die Errichtung eines Brennstoffhandels mit Lagerplatz, Lager- und Maschinenhalle sowie einem Wohngebäude zur Unterbringung einer Betriebsleiterwohnung vor. Das Betriebsgelände wird intensiv eingegrünt. Auf der verbleibenden Grundstücksfläche wird der vorhandene Obstbaumbestand erhalten und umfangreich ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brennstoffhandel an der B 45“ ist nicht auch dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst im Odw. (4. Fortschreibung mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2005) entwickelt. Insofern ist eine teilbereichsbezogene Änderung des FNPs erforderlich.

Die **Bestandsaufnahme** der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und die **Prognose** über die **Entwicklung des Umweltzustands** erfolgt ausführlich im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“. Die Ergebnisse lassen sich tabellarisch folgendermaßen zusammenfassen:

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Boden	sehr hoch	mittel
Grundwasser	mittel bis gering	mittel bis gering
Klima / Luft	mittel	mittel bis gering
Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt	mittel bis hoch	mittel bis gering
Landschaftsbild	hoch bis mittel	hoch bis mittel
Mensch / Wohnumfeld / Erholung	mittel	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Zur **Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft** sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, insbesondere der vollumfängliche Erhalt der Obstbäume, die umfangreiche Ergänzung des Obstbaumbestands, die landschaftsgerechte Einpassung des Betriebsgeländes in die Landschaft und die intensive Eingrünung des Sondergebietes.

Die **Kompensation** der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch eine Ökokonto-Maßnahme (Teilplan A.2 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Die Maßnahmenfläche (Gemarkung Hummetroth, Flur 3, Flurstück Nr. 155/3) liegt in der Waldfläche zwischen Hummetroth und Annelsbach an einem der Quellbäche des Annelsbach. Auf einer rund 7.000 m² großen Fläche wurden hier die vorhandenen Fichten entnommen zu Gunsten der Entwicklung eines Bruch- bzw. Auwäldchens. Eine Teilfläche hiervon (3.167 m²) wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ zugeordnet.

Mit den Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen im B-Plan werden die **artenschutzrechtlichen Anforderungen** vollumfänglich realisiert, so dass keine Verbotserletzungen nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG **geschützte Streuobstwiese** bleibt vollumfänglich erhalten und wird durch verschiedene Maßnahmen (Unterpflanzung und Extensivierung der Grünlandnutzung) aufgewertet. Naturschutzfachliche und sonstige **Schutzgebiete** sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Die **Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich** erfolgt nach der Kompensationsverordnung von Hessen (KV). Beim Vergleich des jetzigen Zustandes mit der künftigen Situation nach Realisierung des Bauvorhabens und Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass das die Vorhabensfläche auf Läger Sicht nicht bebaut wird und Teil der freien Landschaft bleibt.

Der im **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“** planungsrechtlich festgesetzte **Teilplan A.2** wird nicht in die teilbereichsbezogene Flächennutzungsplanänderung einbezogen. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Öko-

konto-Maßnahme im Waldgebiet zwischen Hummetroth und Annelsbach) entsprechen den Darstellungen im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Höchst im Odw. und können insofern als aus diesem entwickelt angesehen werden.

**Gemeinde Höchst i. Odw.
Ortsteil Höchst**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Brennholzhandel an der B 45“**

B e g r ü n d u n g

Entwurf

Vorhabenträger

Herr Norbert Wodarz
Königsberger Straße 17
64739 Höchst i. Odw.

planungsbüro für städtebau
göringer hoffmann bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB40022-P
Bearbeitet: November 2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung.....	2
2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	2
3 Übergeordnete Planungen / rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
4 Bestand.....	6
5 Planung.....	9
5.1 Vorhabenbeschreibung.....	9
5.2 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	12
6 Verkehrliche Aspekte	15
7 Ver- und Entsorgung.....	16
8 Boden	17
9 Immissionsschutz.....	18
10 Artenschutz.....	18
11 Umweltprüfung.....	19
12 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik	19
13 Städtebauliche Daten.....	21
14 Bodenordnung	21
15 Durchführungsvertrag	21
16 Kosten	22

Anlagen

1 Ziel und Zweck der Planung

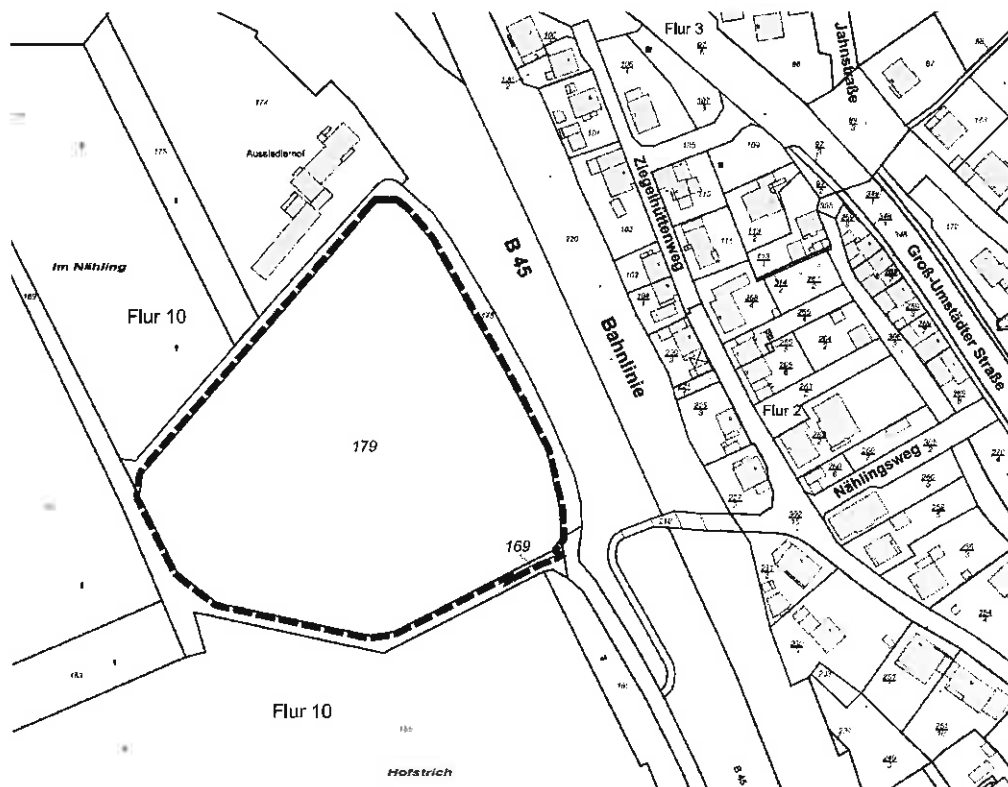
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brennholzhandel an der B 45“ im Ortsteil Höchst sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Brennholzlagers mit Lager- und Werkhalle, Maschinenhalle und Betriebsleiterwohnhaus geschaffen und damit die teilweise Umwidmung des bisherigen Außenbereichsgrundstückes in ein Baugrundstück ermöglicht werden. In den Randbereichen des Grundstücks sind Eingrünungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilgebieten.

Das Plangebiet mit dem Baugebietsteil (Teilplan A.1) liegt im Westen der Kerngemeinde, am Fuße des Galgenbergs auf der Westseite der Bundesstraße B 45, zwischen den Anwesen zweier Aussiedlerhöfe (Sonnenhof und Berghof). Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Höchst erstreckt sich östlich der B 45 sowie der Bahnlinie.

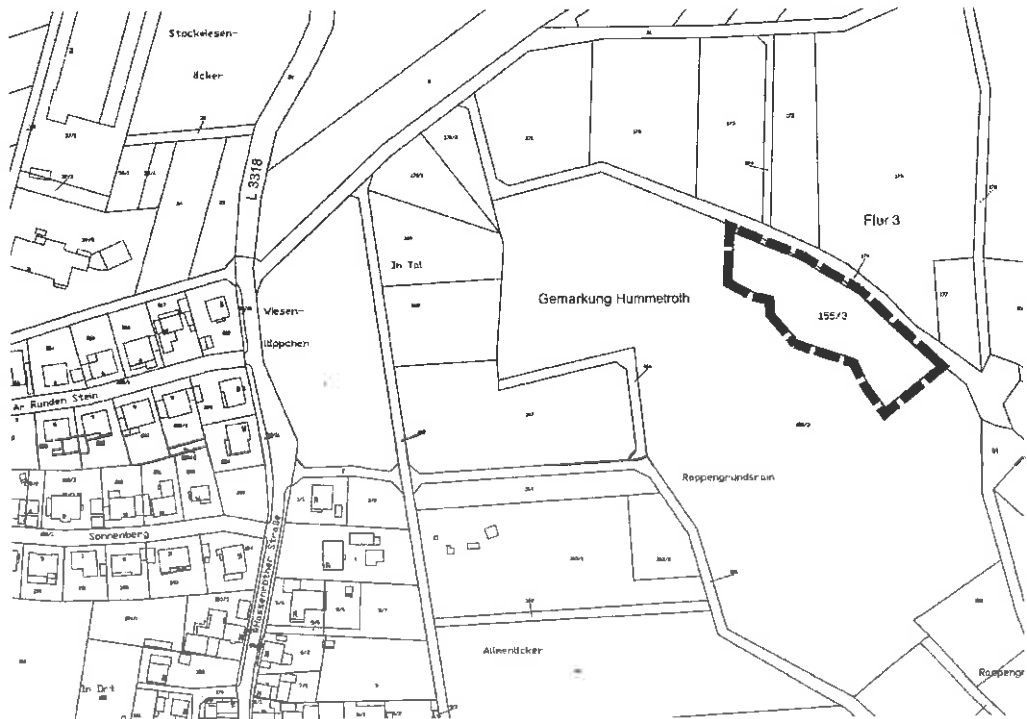
Der ca. 1,47 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan A.1) umfasst in der Gemarkung Höchst-Odw., Flur 10, das Flurstück Nr. 179 sowie eine kleine Teilfläche der öffentlichen Wegeparzelle Nr. 169 und ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich:



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brennholzhandel an der B 45“ (Teilplan A.1)

Der Teilplan A.2 beinhaltet die Ausgleichsfläche im Staatswald (vgl. Kapitel 12) und liegt ca. 200 m östlich des Siedlungsbereiches des Ortsteils Hummetroth.

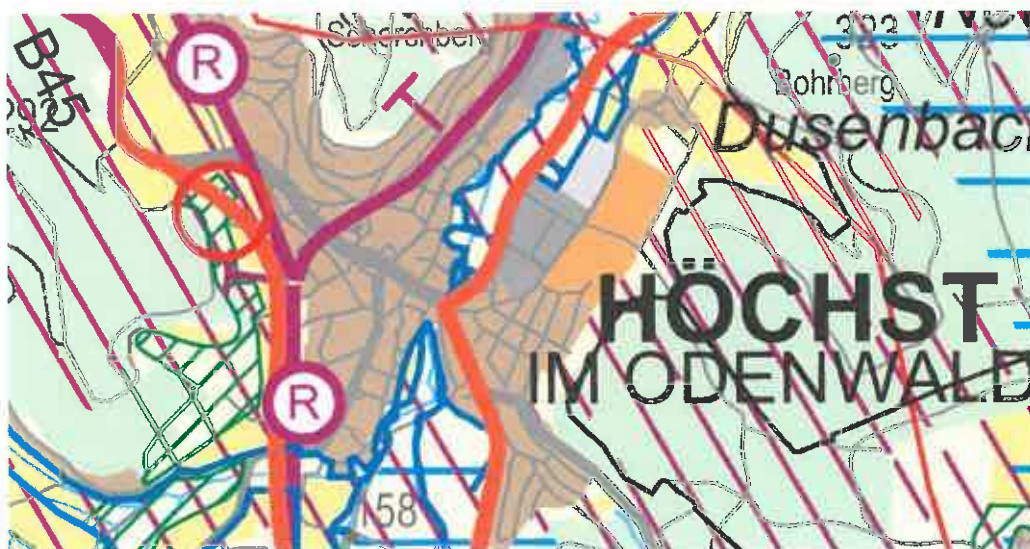
Der Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche (Teilplan A.2) umfasst in der Gemarkung Hummetroth, Flur 3, einen Teil des Waldgrundstücks Nr. 155/3 und ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich:



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Teilplanes A.2
(externe Ausgleichsfläche)

3 Übergeordnete Planungen / rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Südhessen 2010** (RPS 2010) ist das Plangebiet (Teilplan A.1) zeichnerisch weitgehend überlagert durch die Darstellung der Bundesfernstraße B 45, die östlich des Plangebietes verläuft. Das Plangebiet ist daher den Darstellungen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ zuzuordnen. Im Norden und Westen wird ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie überlagernd ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ berührt.

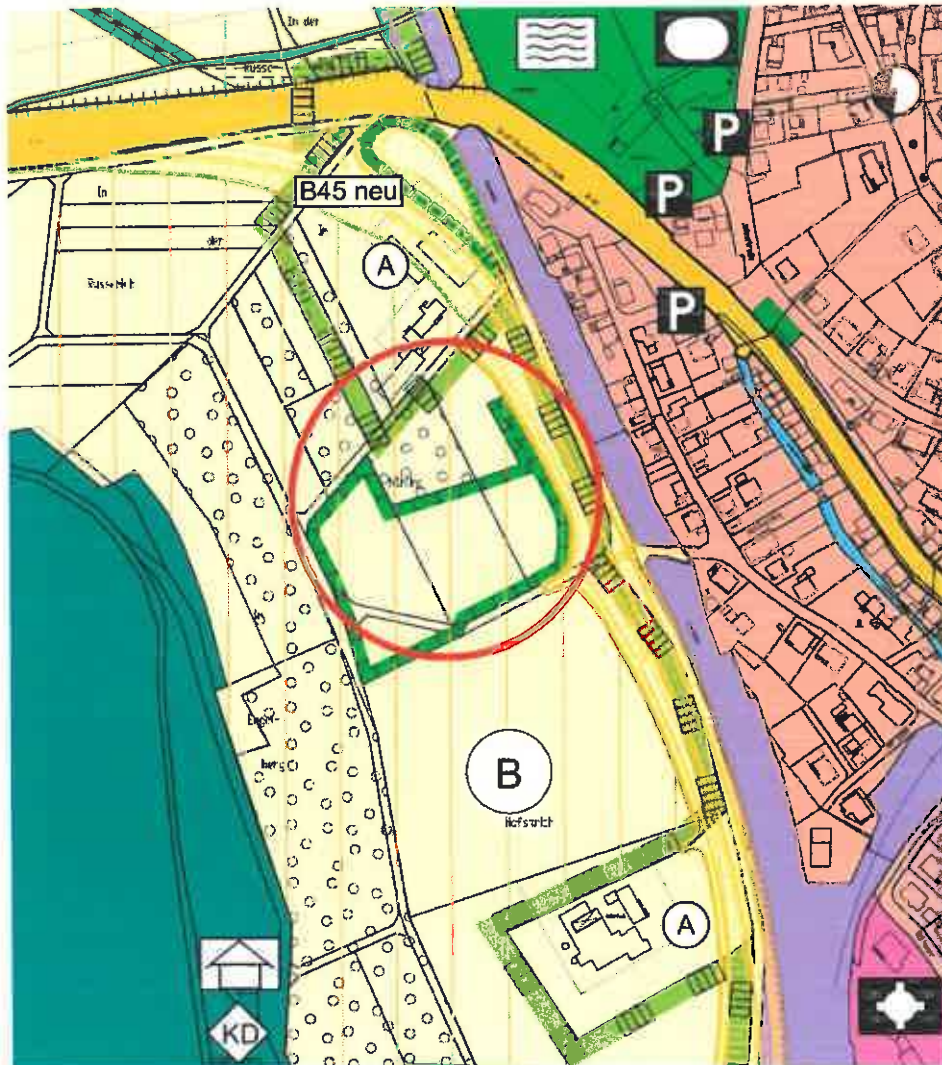


Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (Teilplan A.1, roter Kreis)

Im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das Regierungspräsidium Darmstadt aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung geltend gemacht.

Der geltende **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)** der Gemeinde Höchst i. Odw. stellt das Plangebiet (Teilplan A.1) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, die Teil der Darstellung eines „Gebietes für den Biotopverbund“ (B) ist, die sich über weitere Flächen für die Landwirtschaft nördlich, südlich und westlich des Plangebietes erstreckt.

Das Plangebiet ist weitgehend überlagert durch die Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und einer „Streuobstwiese / Streuobstweide“ als gesetzlich geschütztes Biotop. Laut Auskunft des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation ist die Darstellung der Maßnahmefläche allerdings nicht mehr aktuell bzw. hinfällig: Die Eintragung erfolgte seinerzeit aufgrund einer geplanten Kompensationsmaßnahme im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Ortsumgehung Höchst B 45 durch die Straßenbauverwaltung. Die Kompensationsmaßnahme wurde dann aber durch die Straßenbauverwaltung vom Grundstück Gemarkung Höchst-Odw., Flur 10 Nr. 179 auf das Grundstück Gemarkung Höchst-Odw., Flur 10 Nr. 103 (Am Schockmannsgraben) verlegt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw.
mit Markierung der Lage des Plangebietes (Teilplan A.1, roter Kreis)

Durch das Außerkraftsetzen der „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Odenwald“ ist auch das im Flächennutzungsplan durch Liniensignatur noch dargestellte Landschaftsschutzgebiet weggefallen.

Im Osten grenzt die Darstellung der „Umgehungsstraße B 45“ (Anm.: hier noch als „neu“ bzw. „im Bau“ gekennzeichnet) sowie von „Bahnanlagen“ (Odenwaldbahn) an; es folgen bestehende „Wohnbauflächen“. Im Norden und Süden sind Aussiedlerhöfe (A) dargestellt.

Die für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brennholzhandel an der B 45“ notwendige teilbereichsbezogene Flächennutzungsplanänderung soll gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

4 Bestand

Das Plangebiet (Teilplan A.1) wird überwiegend als Grünland (Weide und Mähwiese) genutzt und weist im Norden Streuobstbestände auf. Vier weitere Einzelbäume stehen wegbegleitend am Westrand des Plangebietes.



Luftbild (Quelle: Hessenviewer) mit Markierung der Lage des Plangebietes (Teilplan A.1, roter Kreis) und der bisherigen Betriebsfläche (schwarzer Kreis)

Im Westen schließen sich bis zur bewaldeten Kuppe des Galgenbergs weitere Grünlandflächen mit Streuobstbeständen an.

Das Plangebiet liegt am Osthang des Galgenbergs. Bei einem Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches von insgesamt etwa 16 m hat das Gelände im Mittel ein Gefälle von rund 6°, ist jedoch am Ostrand zur B 45 hin flacher geneigt und wird zum Westrand hin steiler.



Blick über das Plangebiet Richtung Höchst, Westansicht



Blick über das Plangebiet zum Galgenberg, Ostansicht



Blick von Höchst auf das Plangebiet, Ostansicht

Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen die Anwesen zweier Aussiedlerhöfe mit ein- bis zweigeschossigem Gebäudebestand an. Im Norden handelt es sich dabei um den „Sonnenhof“, im Süden um den „Berghof“. Teilflächen des Berghofs (nördlich der Hofanlage) werden bisher als Lagerfläche für Brennholz genutzt.



Bisherige Brennholzlagerfläche am Berghof

Östlich des Plangebietes verläuft die in diesem Abschnitt anbaufreie Bundesstraße B 45 und daneben in Hochlage die Bahnlinie der Odenwaldbahn. Dahinter folgt Wohnbebauung der Kerngemeinde am Ziegelhüttenweg (siehe Foto unten).



Blick vom südlichen Plangebietsrand auf die B 45, den Bahndamm (hinter der Schallschutzmauer) und Wohnbebauung am Ziegelhüttenweg, Nordwestansicht

Das Plangebiet wird begrenzt durch überwiegend asphaltierte Wirtschaftswege.

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über einen ca. 3 m breiten, parallel zur B 45 in südlicher Richtung bis zu dem als Kreisverkehrsplatz ausgebildeten Kreuzungsbereich mit der Landesstraße L 3106 und der Kreisstraße K 112 fortgeführten asphaltierten Wirtschaftsweg, der unmittelbar westlich der Kreisverkehrsfläche an die K 112 anbindet. Von dem Kreisverkehrsplatz aus besteht eine Anbindung an die B 45.

Die kürzeste Verbindung mit dem Ortsteil Höchst für Pkw besteht über die Straße „Am Galgenberg“, die ca. 350 m südlich des Plangebietes in Form einer schmalen Brücke über die B 45 und die Bahnstrecke geführt wird. Eine Fuß- und Radwegeverbindung in Form einer Unterführung (unmittelbar östlich des Plangebietes, für Kfz gesperrt) besteht zudem über den Nählingsweg.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder einer sonstigen Schutzkategorie gemäß Naturschutzgesetz.

5 Planung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) soll auf Veranlassung eines Vorhabenträgers auf dem Grundstück Gemarkung Höchst-Odw., Flur 10 Flurstück Nr. 179 eine Nutzung für einen Brennholzhandel ermöglicht werden.

Der Vorhabenträger kann über das benötigte Grundstück verfügen und ist bereit und wirtschaftlich in der Lage das Vorhaben auszuführen.

5.1 Vorhabenbeschreibung

Das geplante Vorhaben soll den bisherigen Holzlagerplatz nördlich des Berghofes ersetzen. Die Nutzung des Grundstückes ist auf den südöstlichen ca. 100 m x 80 m breiten Abschnitt beschränkt, um das geplante Vorhaben auf dem flacheren, unmittelbar an die Siedlungsfläche angrenzenden Bereich an der Bundesstraße 45 neu zu begrenzen, was so auch der bereits bestehenden sonstigen Außenbereichsbebauung (bestehend aus Berghof und Sonnenhof) entspricht.

Auf dem vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan B), bestehend aus einer Übersichtskarte und einer Schnittzeichnung, sind die vorgesehenen Baulichkeiten ersichtlich. Zusätzlich wurde ein Modell der Planungsabsichten zur Verdeutlichung erstellt.

Innerhalb der vorgesehenen Baugrundstücksfläche sind drei Gebäude geplant, nämlich im östlichen Bereich eine Lager- und Werkhalle als größtes Gebäude, dann eine Maschinenhalle sowie ein Betriebsinhaberwohnhaus im westlichen Teil. Zentraler Bestandteil des Vorhabens ist ein Lagerplatz für Brennholz (ausschließlich Laubholz) in der Mitte des geplanten Baugebietes. Auf der befestigten Fläche

soll Scheitholz verpackt in Säulen (Durchmesser der Säule 1,2 m, Höhe 1,6 m) zur Naturtrocknung gelagert werden. Dabei sollen immer zwei Säulen aufeinander gestapelt werden (vgl. Foto auf S. 7 oben). Die Säulen trocknen mehrere Monate ohne Bedachung. Erst wenn ein bestimmter Trocknungsgrad erreicht wird, werden die Säulen mit Trapezblech gegen Regen geschützt. Das fertig getrocknete Holz wird mit dem Stapler oder dem Schlepper auf Autoanhänger aufgeladen. Der Verkauf erfolgt ausschließlich mit dem Auto mit Anhänger (pro Anhänger passen 3 Raummeter). Die meisten Endkunden bestellen 1 - 3 Raummeter pro Lieferung. Der Kundenstamm stammt hauptsächlich aus Höchst im Odenwald.



Modell des Vorhabens

Östlich dieses ca. 1000 m² großen Trocknungsplatzes soll eine ca. 20 m x 50 m große Lager- und Werkhalle mit Technikraum errichtet werden, in der auch die angelieferten Baumstämme durch Säge- und Spaltvorgänge zu Scheitholz verarbeitet werden.

In der Halle wird auch getrocknetes Holz zwischengelagert bzw. bei Bedarf soll auch Heu eingelagert werden.

In der Halle wird das Kurzholz (Stammlänge weniger als 6 m) angeliefert und vor der Halle abgeladen. Von dort werden die Stämme mit dem Schlepper plus Rückekran in die Halle transportiert. Die Stämme werden mit einer Säge- Spaltkombination in der Halle verarbeitet und mit einem Verpackungssystem (Packfix) mit Netz in Einheiten zu je 1 Raummeter verpackt. Es entsteht die vorgenannte Säule.

Da insbesondere durch diese Vorgänge Immissionen entstehen können, ist vorgesehen, diese Lagerhalle nach Osten zur B 45 neu hin durch einen Erdwall bzw. eine Anschüttung in Richtung Wohnbebauung des Kernortes abzuschirmen. Dieser Wall soll bis zur Dachfläche der Lagerhalle reichen, um so keine Emissionen in Richtung zur Wohnbebauung am Nählingweg hin zu ermöglichen. Die Aufschüttung reicht über die Hallenfläche hinaus, sodass ein zusätzlicher Lärmschutz für den Bereich entsteht, in dem das Holz abgeladen wird. Diese Anschüttung wird mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen bepflanzt.

Nach Westen hin, also am oberen Rand des hängigen Geländes, ist eine Maschinenhalle für die Wartung von Maschinen sowie zum Unterstellen von Geräten vorgesehen. In der Maschinenhalle werden der Schlepper, die Anhänger und – da das umgebende Grünland weiter bearbeitet wird – die landwirtschaftlichen Maschinen für die Heugewinnung gelagert bzw. abgestellt. In der Maschinenhalle befindet sich auch eine kleine Werkstatt.

Weiterhin ist ein eingeschossiges ca. 12 m x 12 m großes Wohngebäude für die Unterbringung einer Betriebsleiterwohnung geplant. In der Betriebsleiterwohnung ist auch das Büro zur betrieblichen Abwicklung vorgesehen und im Keller Aufenthalts- und Sanitärräume für den Betriebsleiter und für eventuelle saisonale Mitarbeiter.

Das Grundstück befindet sich zwar am unmittelbaren Siedlungsrand der Gemeinde, aber in einer landschaftlich exponierten Lage. Vor diesem Hintergrund kommt der Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum besondere Bedeutung zu. Für eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist es an dieser Stelle städtebaulich entscheidend, die Gebäude so zu platzieren, dass sie sich dem Geländeniveau anpassen und das vorhandene Landschaftsbild am Ortsrand möglichst wenig beeinträchtigen. Dies bedeutet, dass einerseits umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen notwendig sind und andererseits sich die Dachgestaltung der entstehenden Gebäude an der Topographie orientieren muss. So sind ausschließlich geneigte Dachflächen und mittelgraue Dacheindeckungen vorgesehen, um die entstehenden Gebäude besonders unauffällig in das Landschaftsbild einzupassen. Gleichzeitig werden die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Abgrabungen für die Betriebsflächen so gestaltet, dass 3 unterschiedliche Terrassenniveaus entstehen und die Betriebsflächen sowie die Gebäudeentwicklung so der Hangneigung folgen. Ferner kann so auch das Abgrabungsmaterial als Aufschüttung zum Beispiel für den geplanten Immissionsschutzwall am Ostrand des Geltungsbereiches wieder verwendet werden.

Durch die Beschränkung auf den unteren Teil des beanspruchten Grundstücks werden sich die geplanten Gebäude des Brennholzhandels etwa in der Mitte zwischen den bereits bestehenden Aussiedlerhöfen anordnen, was so auch einer hier alternativ möglichen Reiterhofbebauung, für die eine Privilegierung gemäß § 35 BauGB möglich wäre, entspricht.

Die geplanten Gebäudehöhen sind ebenfalls im Hinblick auf die Einbindung in das Landschaftsbild begrenzt. So sind die für die Nutzung vorgesehenen höheren Gebäude wie die Lager- und Werkhalle im tieferen, unmittelbar an der Bundesstraße 45 gelegenen Bereich angesiedelt. Die Lagerhalle soll eine Höhe von ca. 7,90 m aufweisen. Alle übrigen Gebäude werden auf maximal 6,50 m Höhe begrenzt.

Zur Einbindung in den Landschaftsraum und zur Eingrünung werden um das Vorhaben herum durchgehende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die das Baugrundstück zur freien Landschaft hin abschirmen und eingrünnen. An der Südseite, an der auch die Zufahrt zum Gelände liegt, werden stattdessen einzelne anzupflanzende Bäume festgesetzt, die von dieser Seite aus die Eingrünung sicherstellen. An den Randbereichen des Grundstücks wird die hier bereits bestehende Streuobstwiese erhalten und als Ausgleichsmaßnahme durch die Neupflanzung von weiteren Obstbäumen ergänzt und so langfristig als Biotopfläche gesichert, was so ebenfalls eine landschaftsgerechte Einbindung der Baulichkeiten in das Ortsbild sicherstellt.

Der Einfahrtsbereich zum Betriebsgelände wird so gestaltet, dass von hier aus die notwendigen Stellplätze einschließlich der Erschließung des Betriebsinhaberwohnhauses auf kurzem Weg erreichbar sind, um so den Erschließungsaufwand zu minimieren.

Die bisherige betriebliche Nutzung am Berghof wird aufgegeben; das Grundstück wird dann weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

5.2 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Brennholzhandel“ festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Zugelassen werden soll – neben einem Brennholzlagerplatz zur Naturtrocknung von Scheitholz – der dazugehörige Neubau einer Lager- und Werkhalle, einer Maschinenhalle sowie eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer Betriebsleiterwohnung und Büro- und Sozialräumen für den Brennholzhandelsbetrieb.

Aus Forst-/Pflanzenschutzgesichtspunkten ist ausschließlich die Verarbeitung von und der Handel mit Laubholz zulässig. Hintergrund ist § 4 Abs.1 der Verordnung zur Durchführung des Pflanzenschutzgesetzes vom 4. April 1990, GVBl. I S.102, wonach Nadelderholz, das durch Holzeinschlag angefallen ist, in der Zeit vom 01. April bis 30. September im Wald oder außerhalb des Waldes in einer Entfernung von weniger als zwei Kilometern von der Waldgrenze nur verbleiben darf, wenn durch von der oberen Forstbehörde bestimmte Forstschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass sich von diesem Holzrinden und holzbrütende forstschädliche Insekten nicht ausbreiten können.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (Baufenster). Als **Maß der baulichen Nutzung** werden eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und eine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO von jeweils 0,5 festgesetzt, die die Bebauung des Sondergebietes gemäß Vorhabenbeschreibung ermöglichen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eines begrenzt, da eine eingeschossige Bauweise den Anforderungen an die betrieblichen Anlagen genügt und eine Einfügung in die Umgebung ermöglicht. Um die tatsächliche Höhe der Gebäude zu begrenzen, wird ergänzend die Höhe für das Lager- und Werkhalle am Ostrand des Sondergebietes auf maximal 8,0 m, für das höher gelegene Wohn- und Geschäftshaus auf 6,5 m und für die Maschinenhalle auf 4,5 m begrenzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist dabei das im Bebauungsplan vermessungstechnisch durch Höhenlinien dokumentierte natürliche Gelände am talseitigen Gebäudefußpunkt.

Für die geplanten Gebäude wird zudem eine Hauptfirstrichtung festgesetzt, die sich – zur harmonischen Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topographie – am Verlauf der Höhenlinien am jeweiligen Gebäudestandort orientiert.

Es wird eine offene **Bauweise** festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser zulässig. Aufgrund der offenen Bauweise und auch des Zuschnitts der Baufenster sind Gebäude nur bis zu einer Länge von maximal 50 m möglich (Lager- und Werkhalle).

Auf der im Mittel 57 m x 21,5 m großen, zentral im Sondergebiet gelegenen **„eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche“** sind nur nicht überdachte Lagerflächen zur Holz Trocknung sowie Zufahrten und Nebenanlagen zulässig. Gebäude sind auf dieser Fläche, die zentraler Bestandteil des Brennholzhandels ist, unzulässig.

Vor dem Hintergrund einer harmonischen Einfügung dieser Nutzung in die Umgebung, ist auf der eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche die Verwendung von Trapezblechen zum Abdecken des Brennholzes als Schutz vor Witterungseinflüssen nur zulässig, wenn diese eine mittelgraue bis dunkelgraue Farbe aufweisen (vgl. Festsetzung der Dachfarbe). Vor demselben Hintergrund sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Abgrabungen und Aufschüttung zur Geländemodellierung nur zulässig, wenn sie begrünt werden; Stützmauern sind dort grundsätzlich nicht zulässig.

Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur an den für sie festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, da sie das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes negativ beeinträchtigen würden.

Die Zufahrt zu dem Sondergebiet ist ausschließlich an dem im Südosten des Sondergebietes festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig, um ansonsten die Eingrünung des Baugebietes sicherzustellen. Der Teil der dort angrenzenden öffentlichen Wegeparzelle, der noch nicht asphaltiert ist, wird zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes als **„Öffentliche Verkehrsfläche“** in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Zur Eingrünung des Sondergebietes wird an dessen Rändern eine **„Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“** festgesetzt, auf der eine dichte Gehölzpflanzung gemäß textlicher Festsetzung mit Arten einer in den Bebauungsplan aufgenommenen Artenverwendungsliste vorzunehmen ist. Am Südrand des Sondergebietes werden stattdessen sieben einzelne anzupflanzende Bäume festgesetzt, da von dieser Seite aus die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes erfolgen soll.

Zur Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes (vgl. Kapitel 9 „Immissionsschutz“) wird am Ostrand des Sondergebietes – unmittelbar an das für die Lager- und Werkhalle bestimmte Baufenster angrenzend – eine „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** – Lärmschutzanlage“ festgesetzt, die die benachbarten Wohnnutzungen vor Lärmemissionen aus Säge- und Spaltvorgängen schützen. Innerhalb dieser Fläche ist ein Erdwall bzw. eine Anschüttung bis in Traufhöhe der Lager- und Werkhalle aufzuschütten, so dass deren Fassade keine Öffnung nach Osten aufweist. Die Lärmschutzanlage ist dabei durch Pflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen einzugrünen.

Als weitere Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird festgesetzt, dass der Betrieb des Brennholzhandels ausschließlich werktags in der Zeit von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr zulässig ist und das Entladen des angelieferten Holzes sowie das Beladen bei Abholung des Brennholzes ausschließlich auf der Westseite der am Ostrand des Sondergebietes geplanten Lager- und Werkhalle zulässig sind.

Die Festsetzung von weiteren Eingrünungsmaßnahmen als **„Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese“**, die zugleich dem Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft dient (vgl. Kapitel 12 „Eingriffs-/Ausgleichsproblematik“), ist an der Nord- und Westseite des Grundstücks geplant. Die hier bereits vorhandenen 19 Obstbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Zusätzlich sind mindestens 6 Obsthochstämme regionaltypischer Sorten zwischen die vorhandenen Obstbäume zu pflanzen. Mindestens 16 weitere Obsthochstämme gemäß Artenverwendungsliste sind in den bislang baumfreien Bereichen der Streuobstwiese zu ergänzen. Auch die Pflege der Streuobstwiese wird textlich festgesetzt.

Da der Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe nicht vollständig innerhalb der Flächen des Teilplanes A.1 möglich ist, wird für ein Waldgrundstück im Ortsteil Hummetroth in einem Teilplan A.2 eine **„Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Auwald / Bruchwald“** festgesetzt (vgl. Kapitel 12 „Eingriffs-/Ausgleichsproblematik“).

Als **Artenschutzmaßnahmen** (vgl. Kapitel 10 „Artenschutz“) werden für die Beleuchtung im Sondergebiet insektenfreundliche Lichtquellen sowie 6 Nisthilfen für Vögel an den vorhandenen Obstbäumen festgesetzt. Weitere Artenschutzmaßnahmen werden in die Hinweise und Empfehlungen und den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Aus überwiegend gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden folgende **gestalterische Festsetzungen** getroffen:

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen aller Art nicht zulässig sind.

Zur Dachform, -farbe und -neigung wird festgesetzt, dass nur geneigte Dächer mit mittelgrauer Dacheindeckung aus nicht glänzenden oder spiegelnden Materialien zulässig sind. Die Dachneigung der nach Osten geneigten Dachseite muss parallel zu der Geländeneigung verlaufen. Dabei wird die Dachneigung auf maximal 20° beschränkt. Zudem ist die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern talseitig nicht zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert sind. Diese Festsetzungen sind zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild erforderlich.

Als Einfriedungen sind nur Laubgehölzhecken gemäß Artenverwendungsliste oder offene Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m aus Holz oder Metall zulässig.

Ebenfalls als Maßnahme zur Einbindung in das Landschaftsbild sind die nicht überbauten Grundstücksflächen und Böschungen vollständig zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu erhalten. Dabei sollen einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher unter Ausschluss von Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzungen verwendet werden.

Korrespondierend mit der Vegetation und den Vorgaben für die Bedachungen im Plangebiet sind Beläge bzw. Befestigungen von privaten Erschließungsflächen nur in dunklen Erdfarben zulässig.

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen werden **Hinweise und Empfehlungen** in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der im Plangebiet vermuteten Bodenverhältnisse (vgl. Kapitel 8 „Boden“) werden zum einen im Vorfeld einer beabsichtigten Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen die Durchführung von Versickerungsversuchen und zum anderen objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass ein ausreichender Wasservorrat mittels Löschwasserteich oder -zisterne auf dem Baugrundstück bereitzustellen ist.

Zudem wird auf die Meldepflicht bei Funden von Bodendenkmälern, Altlasten und Kampfmitteln hingewiesen (vgl. Kapitel 8 „Boden“).

Weitere Hinweise und Empfehlungen betreffen den Schutz von Versorgungsleitungen und den Artenschutz (u.a. Empfehlung von Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben).

Drei Artenverwendungslisten enthalten einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher für die festgesetzten Gehölzpflanzungen und die Baumreihe im Sondergebiet sowie die ergänzende Bepflanzung der Streuobstwiese.

Die **straßenrechtliche Bauverbotszone** gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), nach der längs der B 45 in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, weder Hochbauten noch Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs errichtet werden dürfen, wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Der Hinweis von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, die in den Flächen für Anpflanzungen geplanten Bäume, Sträucher und Gehölze seien – sollte die B 45 ausgebaut werden – auf Kosten des Vorhabenträgers wieder zu beseitigen, wird in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

6 Verkehrliche Aspekte

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden landwirtschaftlichen Wege (vgl. Kapitel 4 „Bestand“). Die Zufahrt ist im südöstlichen Bereich des Baugebiets vorgesehen. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung ist eine Änderung an gemeindlichen Verkehrsanlagen nur im Bereich dieser Zufahrt zu deren direkten Anbindung an den dort verlaufenden, asphaltierten Wirtschaftsweg erforderlich.

Die im Sondergebiet zu verarbeitenden Baumstämme werden maximal einmal pro Woche durch entsprechende Lkw angeliefert und die fertigen Holzscheite an die Kunden ausgeliefert, die diese i.d.R. mit Pkw und Anhänger abholen.

Für den Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurde im August 2014 eine gutachterliche Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung der am Berghof bestehenden Betriebsfläche erstellt.

In der Stellungnahme wird folgendes Fazit gezogen:

„Die zusätzlichen Verkehre, erzeugt durch die Brennholzverarbeitung Wodarz, können über die bestehende Verkehrsinfrastruktur (Wirtschaftsweg) abgewickelt werden. Ein Ausbau des bestehenden Wegenetzes ist aus verkehrlicher Sicht nicht notwendig.“

Die Ergebnisse dieser Verkehrsuntersuchung lassen sich auf das nun geplante Sondergebiet übertragen.

Die im Plangebiet für betriebseigene Kfz und Kundenfahrzeuge herzustellenden Stellplätze werden befestigt; das dort anfallende Schmutzwasser wird in die Mischkanalisation der Gemeinde eingeleitet.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die gemeindlichen Systeme.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist die Anlage einer unterirdischen Löschwasserzisterne im Einfahrtbereich des Baugebiets vorgesehen.

Im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes des Büros Krimmelbein Ingenieure AG wurde ermittelt, dass die Ableitung von häuslichem Schmutzwasser durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Höchst i. Odw. gesichert ist.

Für das Vorhaben wird basierend auf den Ergebnissen einer Baugrunderkundung zudem die Versickerung des Oberflächenwassers gemäß dem Entwässerungskonzept vorgesehen.

Innerhalb des Betriebsgeländes seien ausreichende Flächen zu Versickerung des Oberflächenwassers vorhanden. Beeinträchtigungen seien bei ordnungsgemäßer Auslegung durch die geplante Versickerung nicht zu besorgen.

Für die Versickerung in den Untergrund ist bei der Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

In diesem Zusammenhang werden die Nachweise mit fachtechnischen Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsanlagen geführt.

Sowohl die v.g. Baugrunderkundung des Büros KPGeo Ingenieurbüro KriechbaumPflugGeotechnik als auch das Entwässerungskonzept (Stellungnahme zur Gebäude- und Grundstücksentwässerung, Versickerung von Oberflächenwasser) des Büros Krimmelbein Ingenieure AG sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

8 Boden

Nach der geologischen Karte (GK 25, Blatt 6119 Groß-Umstadt) ist das Plangebiet (Teilgebiet A.1) Bestandteil eines breiten, in etwa nord-süd-gestreckten Bandes, in dem Löss und Lehm mit Buntsandsteinschutt am Fuß des Galgenbergs lagern. Der Galgenberg seinerseits ist durch den Mittleren Buntsandstein gekennzeichnet.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde unter dem Oberboden zunächst quartärer Hanglehm und darunter ebenfalls quartärer Hangschutt festgestellt, bei dem es sich um umgelagerte Zersetzprodukte des Buntsandsteins handelt. Darunter findet sich die Oberzone des vollständig zu Lockergestein zersetzten Buntsandsteins.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung an der vorliegenden Planung teilte das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden, mit, dass aus rohstoffgeologischer und hydrogeologischer Sicht keine Einwände gegen das Planvorhaben bestünden.

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000 stünden im Plangebiet Löss bzw. Lösslehm an, die in nicht im Detail bekannter Mächtigkeit Gesteine des Buntsandsteins bzw. des Kristallins überlagerten.

Löss- bzw. Lösslehmablagerungen stellten einen setzungsfähigen Baugrund dar, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung neige. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zum Gründungshorizont, zu Grundwasserverhältnissen etc.) würden aus ingenieurgeologischer Sicht objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Sofern die geplante Versickerung von Oberflächenwasser wasserwirtschaftlich erlaubt sei, werde wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden zu Versickerungsversuchen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 geraten.

Bodenbelastungen oder Fundstellen von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes sind weder dem Eigentümer noch der Gemeinde Höchst i. Odw. bekannt. Laut Auskunft des Kampfmittelräumdienstes hat eine Auswertung vorliegender aussagefähiger Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Laut Auskunft der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt ergeben sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt weist zudem darauf hin, dass Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser ausgehen kann, sowie Stell- und Umschlagplätze in wasserundurchlässiger straßenbauweise auszuführen seien und bei Anlagen zum Umgang mit was-

sergefährdenden Stoffen die hessische Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten sei.

Laut Auskunft des Dezernates Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt sind durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe seien nicht in unmittelbarer Nähe. Unterlagen über ehemals umgegangenen Bergbau im Plangebiet lägen nicht vor.

9 Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen der Planung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt mit dem Ziel, zu klären, ob das Vorhaben mit den auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße und der Bahnlinie vorhandenen Wohnnutzungen verträglich ist.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt das voraussichtliche Verkehrsaufkommen und die betrieblichen Vorgänge sowie die im Plangebiet vorgesehene und im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzanlage. Für die am nächsten gelegene Wohnbebauung östlich der Bahn (WA) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass am Tag im ungünstigsten Fall 44 dB(A) erreicht werden. Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm (55 dB(A)) um mindestens 11 dB(A) unterschritten. Bezogen auf Spitzenschallereignisse wird der zulässige Spitzenpegel am Tag um mindestens 14 dB(A) unterschritten. Nachts finden keine betrieblichen Vorgänge im Plangebiet statt.

Es ist daher davon auszugehen, dass für das Wohnumfeld, d.h. die Wohnbebauung von Höchst östlich der Bahn, keine erheblichen Beeinträchtigungen aus dem Vorhaben resultieren.

Der gesamte Verkehr zur Anlieferung und zum Abtransport des Holzes erfolgt über den Wirtschaftsweg entlang der B 45 und nicht durch das Wohngebiet. In Sachen Lärm kommt die schalltechnische Untersuchung zu der Einschätzung, dass die entsprechenden Richtwerte (deutlich) unterschritten werden. Mit einer Staubbelastung durch den Sägebetrieb ist ebenfalls nicht zu rechnen. Die Lagerhalle, in der das Holz verarbeitet wird, öffnet sich nach Westen, d.h. auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite. Nach Osten ist sie durch einen Erdwall bzw. eine Anschüttung samt dichter Bepflanzung abgeschirmt. Die umgebende, überwiegend dichte Bepflanzung reduziert außerdem mögliche Lichtemissionen, die aber anlagenbedingt nicht zu erwarten sind, da nachts nicht gearbeitet wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass für die Wohnbebauung östlich der Bahn in jedem Fall auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse mit Blick auf Lärm und Lufthygiene gegeben sind.

Die schalltechnische Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

10 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde im Plangebiet eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

waren sowohl floristische Bestände auf Besonderheiten zu untersuchen, als auch faunistische Untersuchungen durchzuführen. Es war dabei auf Avifauna (insbesondere Wiesenbrüter), Fledermäuse, Reptilien (insbesondere Eidechsen und Schlangen) und Insekten (insbesondere Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken) hin zu prüfen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (erhebliche Störung) vermieden werden können, wenn die im Gutachten genannten Maßnahmen der Vermeidung und Lebensraumsicherung durchgeführt werden. Diese Maßnahmen sind im Einzelnen dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen und werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

11 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und zu § 2a BauGB.

Durch die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte eine Abfrage der Behörden hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts. Dies bedeutet, dass nach diesem Beteiligungsverfahren eine Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen diesbezüglich erfolgte und sodann der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes festgelegt wurde.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB ein gesonderter Teil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan und ist der Begründung dementsprechend beigefügt.

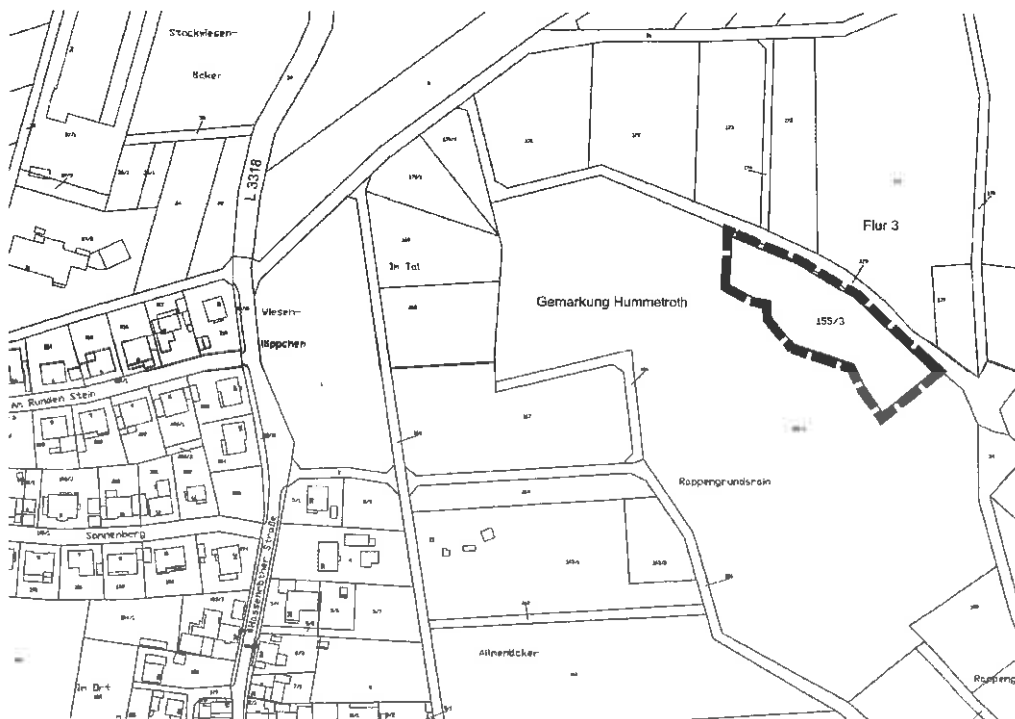
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Dies wurde auch von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt.

12 Eingriffs-/Ausgleichsproblematic

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft eingegriffen werden können.

Die Gegenüberstellung von Eingriffsintensität und Ausgleich erfolgt in der „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“, die dem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist.

Das sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft ergebende Defizit an Biotopwertpunkten kann innerhalb des Plangebietes (Teilplan A.1) nicht vollständig ausgeglichen werden. So verbleibt durch den hier vorbereiteten Eingriff eine ökologische Wertminderung von 38.070 Wertpunkten (Ermittlung gemäß Kompensationsverordnung). Da dem Vorhabenträger keine entsprechenden Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, verpflichtet sich der Vorhabenträger zum Erwerb der o.g. Ökopunkte vom Hessen-Forst, Forstamt Michelstadt (Öko-Konto nach § 16 BNatSchG i. V. m. § 3 der Hessischen Kompensationsverordnung).



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Teilplanes A.2
(externe Ausgleichsfläche)

Der Hessen-Forst hat in der Gemarkung Hummetroth, Flur 3, auf dem Flurstück Nr. 155/3 eine Ökokonto-Maßnahme (Entnahme der Fichten zu Gunsten der Entwicklung eines Au- bzw. Bruchwalds) auf insgesamt 7.000 m² durchgeführt. Hier-von werden 3.167 m² dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ zugeordnet und als Teilplan A.2 mit der Festsetzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Auwald / Bruchwald“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Höchst i. Odw. und dem Vorha-benträger wird festgelegt, dass die entsprechende Biotopwertpunktzahl vom Öko-punktekonto des Hessen-Forst angekauft wird.

Durch diese Vorgehensweise erfolgt eine nahezu vollständige Kompensation des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft.

13 Städtebauliche Daten

Nettobaufläche:	ca. 0,77 ha
davon Fläche zum Anpflanzen:	ca. 647 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 28 m ²
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese:	ca. 0,7 ha
<hr/>	
Geltungsbereich Teilplan A.1:	ca. 1,47 ha
Geltungsbereich Teilplan A.2:	ca. 0,32 ha
Gesamtgeltungsbereich (Teilpläne A.1 und A.2):	<u>ca. 1,79 ha</u>

14 Bodenordnung

Der Vorhabenträger wird Eigentümer der geplanten Sondergebietsfläche und der angrenzenden Streuobstwiese (Flurstück Nr. 179, Teilplan A.1).

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

15 Durchführungsvertrag

Der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist zwingende Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ beinhaltet ergänzende Regelungen bzw. Vereinbarungen u.a. zu folgenden Punkten:

- Art der Nutzung des Baugebietes,
- Fristen für die Durchführung des Vorhabens,
- Verpflichtung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger,
- Errichtung der Lärmschutzanlage,
- Löschwasserversorgung im Plangebiet,
- Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft,
- Durchführung der Artenschutzmaßnahmen,
- Wasser- und Abwasserbeiträge.

Der Abschluss des Durchführungsvertrags erfolgt vor der Beschlussfassung über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

16 Kosten















Der Vorhabenträger erstellt auf seine Kosten die als Satzung zu beschließenden Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger trägt ebenfalls die Kosten des Durchführungsvertrages sowie des Bauleitplanverfahrens.

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Juli 2015
- Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, November 2016
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr.: 15297-ASS-1, Fritz GmbH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 26.04.2016
- Höchst im Odenwald, Neubau einer Lagerhalle, Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Bericht Nr. 192216BE01, KPGeo Ingenieurbüro KriechbaumPflugGeotechnik, 08.11.2016
- Stellungnahme zur Gebäude- und Grundstücksentwässerung, Versickerung von Oberflächenwasser, Krimmelbein Ingenieure AG, Bad König, November 2016

Zeichenerklärung

Bestand

-  Grünland
-  Streuobst
-  Obstbaum / Laubbaum
-  Hochstamm (Laub) gepflanzt
-  Brombeerhecke
-  Heckenanpflanzung
-  Aussiedlerhof mit Außenanlagen
-  Straßen- / Wegeflächen asphaltiert
-  Weg, Schotter, wassergebunden
-  Grasweg
-  Sitzbank
-  Höhenlinien u. NN
-  Höhenpunkte ü. NN
-  bestehende Böschung



Gemeinde Höchst im Odw.
Ortsteil Höchst im Odw.

Anlage der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Brennholzhandel an der B 45"

- Bestandskarte -

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr. : PB40022

Aufnahme : Juli 2015

planungsbüro für städtebau

görlinger_hoffmann_bauer
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planung-ghb.de

64846 groß-zimmern
im rauhen see 1
Hoffmann

Gemeinde Höchst i. Odw.

Ortsteil Höchst

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Brennholzhandel an der B 45“

Umweltbericht

Entwurf

planungsbüro für städtebau

göringer, hoffmann, bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB40022-P
Stand: November 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....	3
1.b	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	9
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	13
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	31
2.d	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes.....	33
3	Zusätzliche Angaben.....	33
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	33
3.b	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	33
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	34

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Aufgabe, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich dabei aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden folgende Planbestandteile und Gutachten berücksichtigt:

- Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Nähling“ an der B 45, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer und Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ mit Begründung, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, November 2016
- Umweltbericht zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Nähling“ an der B 45, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, November 2016
- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Juli 2015
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, November 2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Prüfung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Brennholzhandel an der B 45“ im Ortsteil Höchst, Ökologisches Planungsbüro Dr. Fritz, 07. September 2015
- Schalltechnische Untersuchung, Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ in Höchst im Odenwald, Fritz GmbH Beratende Ingenieure VBI, 26.04.2016
- Höchst im Odenwald Neubau einer Lagerhalle, Baugrunderkundung und Gründungsberatung, KPGeo Ingenieurbüro KriechbaumPflugGeotechnik, 08.11.2016

Als rechtliche Grundlagen werden nachfolgend aufgelistete Gesetze herangezogen:

- In § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung für Bauleitpläne verwiesen.
- Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in § 1a die Berücksichtigung von Umweltzielen und schreibt in § 2 Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a die Erstellung eines Umweltberichtes vor.
- In § 2a BauGB wird dargelegt, dass der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Nähling“ an der B 45 und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Brennholzlagers mit Lager- und Werkhalle, Maschinenhalle und Betriebsleiterwohnhaus schaffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brennstoffhandel an der B 45“ gliedert sich in die Teilpläne A.1 und A.2 (Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Teilplan B bezeichnet.).

Der geplante Brennstoffhandel (Teilplan A.1) liegt westlich der Kerngemeinde sowie westlich von Bundesstraße B 45 und Bahn am Fuße des Galgenbergs. Nördlich der Vorhabensfläche befindet sich der Aussiedlerhof „Sonnenhof“, südlich der „Berghof“, auf dem der Betrieb bislang angesiedelt ist.

Das Plangebiet (Teilplan A.1) ist rund 1,47 ha groß und umfasst auf der Gemarkung Höchst-Odw., Flur 10 das Flurstück Nr. 179 vollständig sowie eine kleine Teilfläche der öffentlichen Wegeparzelle Nr. 169.

Bislang liegt das Flurstück Nr. 179 im Außenbereich. Mit Änderung des FNPs und Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes erfolgt die teilweise Umwidmung zu einem Baugrundstück.

Im Teilplan A.2 werden landschaftspflegerische Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt, in diesem Fall eine Ökokonto-Maßnahme nach § 16 BNatSchG i. V. m. § 3 der Hessischen Kompensationsverordnung. Hierfür ist auf der Gemarkung Hummetroth in der Flur 3 das Wald-Grundstück Nr. 155/3 vorgesehen.

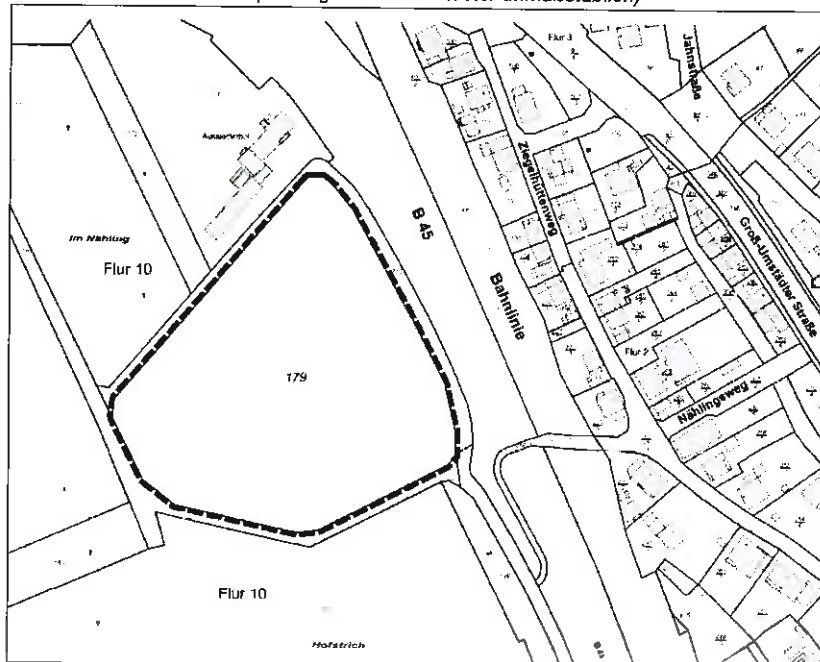
Die Ökokonto-Maßnahme betrifft eine insgesamt 7.000 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 155/3, wovon wiederum 3.167 m² dem hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen B-Plan zugeordnet werden.

Teilplan A.1

Lage des B-Plan-Gebietes / Teilplan A.1 (roter Kreis) und bisherige Betriebsfläche (schwarzer Kreis)
(Luftbild (Quelle Hessenviewer) unmaßstäblich)



Grenzen der Teilfläche A.1 (Auszug aus dem Kataster unmaßstäblich)



Auf der Teilfläche A.1 ist geplant, die **bauliche Nutzung** auf einen rund 100 m x 80 m großen **Teilbereich im Südosten** des Grundstücks zu beschränken, der als sonstiges Sondergebiet – Brennholzhandel festgesetzt wird. Hier sind ein Lagerplatz für Brennholz, eine offene Lager- und Werkhalle, eine Maschinenhalle und ein Wohngebäude vorgesehen. Das Gelände soll mit Nord-Süd-ausgerichteten Böschungen terrassiert werden, wodurch drei Ebenen entstehen. Im Osten, entlang des Wirtschaftswegs soll ein Erdwall mit einer Höhe von rund 4 m aufgeschüttet werden.

Der rund 800 m² große **Lagerplatz** für die Holz Trocknung ist auf der mittleren Ebene angeordnet. Auf dem befestigten Platz soll Scheitholz zur natürlichen Trocknung gelagert werden. Die Scheite sind in sogenannten „Säulen“ verpackt, deren Durchmesser rund 1,2 m und deren Höhe etwa 1,6 m betragen. Jeweils zwei Säulen werden übereinander gestapelt und mit Trapezblech abgedeckt.

Die etwa 20 m x 50 m große **Lager- und Werkhalle** befindet sich östlich des Lagerplatzes auf der untersten bzw. östlichsten Ebene. In der nach Westen offenen Halle sollen die angelieferten Baumstämme zu Scheitholz verarbeitet werden. Die Firsthöhe der Halle ist auf 8,0 m beschränkt. Östlich der Halle wird der Erdwall geschüttet.

Die **Maschinenhalle** ist westlich des Lagerplatzes auf der obersten Ebene angeordnet und knapp 10 m x 15 m groß. Sie ist für die Wartung von Maschinen vorgesehen. Die Gebäudehöhe darf 4,5 m nicht überschreiten.

Ebenfalls westlich des Lagerplatzes, bzw. auf der obersten Ebene, ist das rund 12 m x 12 m große **Wohngebäude** für die Unterbringung einer Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Seine Firsthöhe ist auf 6,5 m beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ringsum von **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** umgeben, deren Breite mindestens 10 m beträgt.

Zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen verschiedene Maßnahmen zur **Eingrünung** vorgesehen. Im Westen, Norden und Osten sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in unterschiedlichen Breiten geplant. Hier ist eine dichte, naturnahe Gehölzpflanzung vorgesehen. An der Grundstücksgrenze im Süden soll eine Reihe aus sieben Bäumen gepflanzt werden.

Die **verbleibende Fläche im Norden und Westen** des Grundstücks ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – **Streuobstwiese** vorgesehen. In diesem Bereich bleiben einerseits die vorhandenen Obstbäume vollumfänglich erhalten. Hierbei handelt es sich um einen kleinen Streuobstbestand im Norden, eine kleine Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges im Westen und einen einzelnen Obstbaum zwischen beiden Beständen. Durch die Anpflanzung neuer Obstbäume wird der Obstbaumbestand einerseits großflächig ergänzt. Außerdem wird der Altbestand unterpflanzt. Künftig soll zudem der Unterwuchs extensiv bewirtschaftet werden.

Hinsichtlich der **Entsorgung** soll das Schmutzwasser in die vorhandene Mischkanalisation der Gemeinde eingeleitet werden.

Die **Verkehrerschließung** erfolgt über einen asphaltierten Wirtschaftsweg, der parallel zur B 45 nach Süden führt. Dort trifft er auf die K 112, die ihrerseits über einen Kreiselpfad an die L 3106 und die B 45 angeschlossen ist.

Im Bebauungsplan werden folgende wesentlichen **Festsetzungen** getroffen:

- Die überbaubare Fläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.

- Art der baulichen Nutzung:

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Brennholzhandel“

- Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,5
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5

Eine Beschränkung für die Überschreitung der GRZ ist nicht festgesetzt. Damit beträgt die maximal zulässige Überschreitung 50% der GRZ:

Zulässige Überschreitung	bis 0,75
--------------------------	----------

Zahl der Vollgeschosse	1
------------------------	---

Höhe der Gebäude gestaffelt:

im Südwesten des SO	maximal 4,5 m
im Nordwesten des SO	maximal 6,5 m
im Osten des SO	maximal 8,0 m

- Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

- Um das Sondergebiet sind im Westen, Norden und Osten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Süden erfolgt die Erschließung des Betriebsgeländes. Hier ist entlang des Wegs eine Reihe aus sieben Bäumen festgesetzt. Es sind ausschließlich Hochstämme (3x verpflanzt mit Ballen und durchgehendem Leittrieb mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm) nach der Artenverwendungsliste 2 in Reihe anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Gehölzpflanzung vorzunehmen. Hierbei sind ausschließlich die Arten nach Artenverwendungsliste 1 vorzusehen mit einem Baumanteil von 10% und einem Strauchanteil von 90% (verpflanzte Heister und verpflanzte Sträucher; alle 10 m ist ein größerer Heister, Höhe 200-225 cm zu integrieren). Der Pflanzabstand in und zwischen den Pflanzreihen beträgt 1,50 m.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen und Böschungen sind vollständig zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind mindestens 30% der Freiflächen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach Artenverwendungsliste 1 zu bepflanzen. Die Verwendung von Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzungen ist unzulässig.

- Die „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese“ wird folgendermaßen hergestellt:

Die vorhandenen Obstbäume (insgesamt 19 Stück) müssen erhalten werden. In den bislang baumfreien Bereichen sind mindestens 16 Obsthochstämme (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm) in regelmäßigen Abständen zu pflanzen.

zen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Weitere Obsthochstämme regional-typischer Sorten (mindestens sechs Stück) sind zwischen die Obstbäume der vorhandenen Streuobstwiese zu pflanzen. Bei der Obstbaumpflanzung sind regionaltypische Sorten nach Artenverwendungsliste 3 vorzusehen.

Auf der gesamten Fläche ist der Unterwuchs (Grünland) ist zu erhalten und extensiv zu pflegen, d.h. maximal zweimal pro Jahr zu mähen oder extensiv mit Kleinvieh (Schafe/Ziegen) zu beweiden. Eine Düngung oder Beweidung der Fläche mit Großvieh (Pferde/Rinder) ist nicht zulässig.

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung baulicher Anlagen, Abgrabungen oder Aufschüttungen mit Ausnahme wasserbaulicher Maßnahmen nicht zulässig.

- An den bestehenden Obstbäumen sind insgesamt sechs Nisthilfen für Vögel anzubringen, davon zwei für den Steinkauz und vier für den Gartenrotschwanz.
- Für die Beleuchtung im Sondergebiet sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind Lampen mit langwelligen Lichtemissionen (z.B. Lampen mit einer Wellenlänge von über 550 mm) zu verwenden. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten. Eine Abstrahlung des Lichtes zur Streuobstwiese hin ist nicht zulässig.
- Die Betriebszeit des Brennholzhandels ist ausschließlich werktags in der Zeit von 8:00 bis 17:00 Uhr zulässig.
- Das Entladen des angelieferten Holzes und das Beladen bei Abholung des Brennholzes sind ausschließlich auf der Westseite der Lager- und Werkhalle zulässig, die im Osten des Sondergebietes angeordnet ist.
- Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Es sind nur geneigte Dächer mit mittel- bis dunkelgrauer Dacheindeckung aus nicht glänzenden oder spiegelnden Materialien mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig. Die Dachneigung der Hauptdachseiten muss parallel zu der Geländeneigung verlaufen.

Weiterhin enthält der B-Plan für den Teilplan A.1 u.a. folgende **Hinweise und Empfehlungen**:

- Sollten im Rahmen der Bautätigkeit Bodendenkmäler zu Tage treten, besteht eine Meldepflicht.
- Gleiches gilt beim Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im vorhandenen Gehölzbestand (auch auf den umliegenden Flächen) keine baubedingten Schäden entstehen dürfen. Im Rahmen der Bautätigkeit sind diese Flächen als Tabuflächen zu betrachten, die weder befahren noch betreten werden dürfen. Vor Baubeginn sind alle am Bau Beteiligten entsprechend einzuweisen. Insbesondere ist auf den besonderen ökologischen Wert der vorhandenen Obstbäume hinzuweisen.
- Die alten Obstbäume sollen so lange wie möglich erhalten werden. Hierzu sollen u.a. bruchgefährdete Äste abgestützt und abgebrochene Äste fachgerecht entfernt werden.

- Es wird empfohlen, im Sondergebiet an geeigneten Gebäuden Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben anzubringen.
- Sollten beim Bau streng geschützte Tierarten auftreten, so ist dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden; ggf. sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Teilplan A.2

Lage Teilfläche A.2 (Ausschnitt TK25, Blatt 6219 Brensbach, unmaßstäblich)



Für den Teilplan A.2 werden folgende **Festsetzungen** getroffen:

- Die Fläche dient insgesamt zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Entwicklung Auwald/Bruchwald

Das Wald-Grundstück Nr. 155/3 in der Flur 3 (Gemarkung Hummetroth) liegt an einem der von Nordwesten her kommenden Quellbäche des Annelsbachs. Hier wurden auf insgesamt 7.000 m² die vorhandenen Fichten zu Gunsten der Entwicklung eines Au-/Bruchwalds entnommen. Eine Teilfläche der Maßnahme (3.167 m²) wird im Sinne einer Ökokonto-Maßnahme dem hier gegenständlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird durch den **Kauf der Ökopunkte** realisiert.

Eine Gegenüberstellung der Veränderungen im Bereich der Flächennutzungen und der damit einhergehenden ökologischen Wertigkeit in den Teilgebieten A.1 und A.2 ist der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen, die dem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist.

1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargelegt.

Aussagen der Fachgesetze:

Naturschutzrecht

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes führt in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), wobei der § 18 BNatSchG das Verhältnis zum Baurecht regelt. Demnach ist bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Unmittelbar anzuwenden sind jedoch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie über gesetzlich geschützte Biotope. Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) besonders zu berücksichtigen. Ebenfalls besonders zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i. S. d. §§ 32 bis 34 BNatSchG.

Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1 Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Weiterhin ist der Umgang mit Bodenbelastungen geregelt.

Immissionsschutzrecht

Ziel ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Erschütterungen und Lärmemissionen (Bundes Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm, DIN 4150, Teil 1 und 2 „Erschütterungen im Bauwesen“ u. a.)).

Wasserrecht

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) fordert in § 1 WHG, die Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zu schützen.

Aussagen der Fachpläne und sonstige zu berücksichtigende Vorgaben

Regionalplan Südhessen 2010

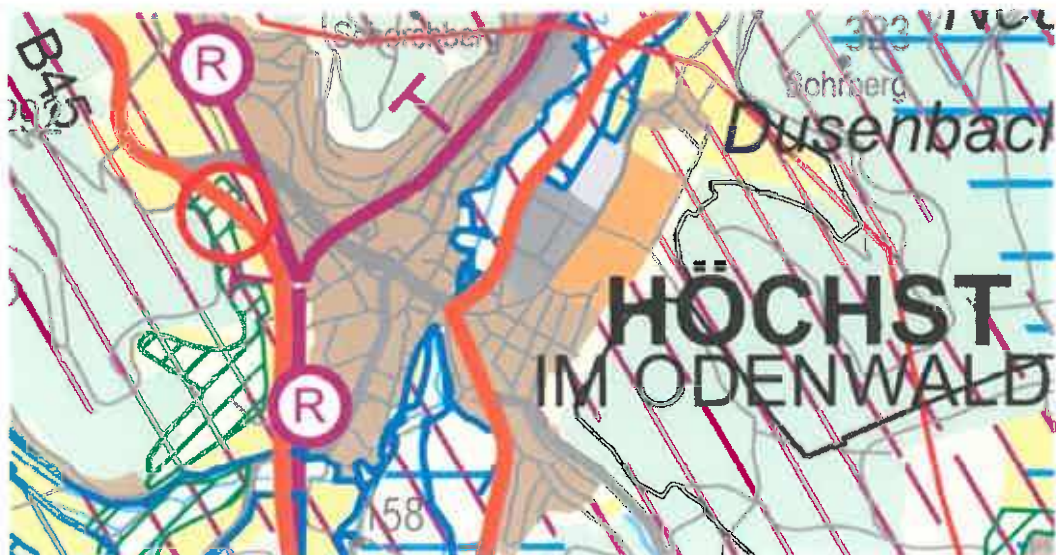
Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Vorhabensgebiet (roter Kreis) zeichnerisch von der B 45 überlagert. Faktisch lässt es sich einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft (dunkelgelb) und einem Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen (lila Schraffur) zuordnen. Im Norden und Westen grenzt ein Bereich an, der einerseits als Vorranggebiet für Natur und Landschaft gekennzeichnet ist (grüne Schraffur) außerdem als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (hellgelb).

Zu den Vorbehaltsgebieten mit besonderer Klimafunktion (4.6) zählen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen. Diese Gebiete sollen von Bebauung, welche die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern kann, freigehalten werden.

In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft (4.5) haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen.

In Vorranggebieten für die Landwirtschaft (10.1) hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft (10.1) ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landwirtschaftung sicher zu stellen.

Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst (4. Änderung und Fortschreibung mit integriertem Landschaftsplan) stammt aus dem Jahr 2005. Der jetzige Verlauf der B 45 (Umgehung) im Teilplan A.1 ist darin noch als Planung dargestellt. Das Vorhabengebiet (roter Kreis) ist einerseits als Fläche für die Landwirtschaft (hellgelb) gekennzeichnet, im Norden auch als Streuobstwiese / Streuobstweide (hellgelb mit Punktsignatur), d.h. als geschütztes Biotop.

Der Geltungsbereich ist Bestandteil eines großräumigen Gebietes für den Biotopverbund (dünne, rote, senkrechte Schraffur mit „B“ im Kreis), das sich nach Norden, Süden und Westen hin ausdehnt. Als flächenhafte Maßnahme sollen hier Streuobstwiesen angelegt und ergänzt werden.

Das Plangebiet ist außerdem größtenteils als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hellgrün eingearbeitet. Ausgenommen die beiden Aussiedlerhöfe (Sonnen- und Berghof) ist der Bereich westlich der B 45 insgesamt Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes (olivgrüne Linie mit Rechen).

Abweichend von der Darstellung im FNP ist die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach Auskunft des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG) zwischenzeitlich nicht mehr aktuell. Der notwendige Ausgleich für die Umgehungsstraße B 45 erfolgte an anderer Stelle.

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ wurde außer Kraft gesetzt.

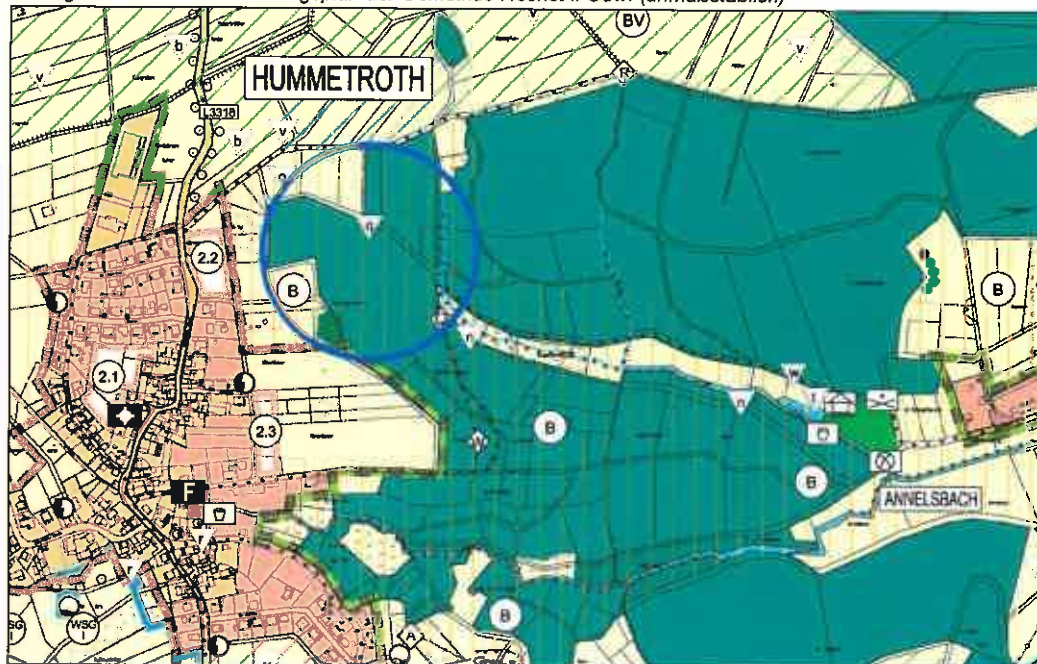
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw. (unmaßstäblich)



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die umweltrelevanten Belange der FNP-Änderung sind dem Umweltbericht zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Nähling“ an der B 45 zu entnehmen.

Die Fläche im Teilplan A.2 (blauer Kreis) liegt nach Darstellung des FNPs in einem Gebiet für den Biotopverbund, das große Teile der Waldfläche zwischen Hummetroth und Annelsbach umfasst. Hier soll einerseits großflächig im Bereich von Quellen und Fließgewässern die Nadelholzbestockung in standortgerechte Laubholzbestände umgewandelt werden (n im Dreieck). Punktuell sollen außerdem gefassete Quellen renaturiert werden (q im Dreieck).

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw. (unmaßstäblich)



2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung des Bestandes sowie der eintretenden Umweltauswirkungen gliedert sich nach folgenden Schutzgütern:

- Boden
- Grundwasser
- Oberflächengewässer
- Klima / Luft
- Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt
- Landschaftsbild
- Mensch / Wohnumfeld / Erholung

Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ, wobei vier Stufen unterschieden werden:

- geringe Bedeutung / Auswirkung
- mittlere Bedeutung / Auswirkung
- hohe Bedeutung / Auswirkung
- sehr hohe Bedeutung / Auswirkung

Bei Bedarf erfolgt auch eine Bewertung in Zwischenstufen.

In nachfolgender Tabelle werden die unterschiedlichen Bedeutungs- und Auswirkungsstufen farblich dargestellt, um bei den anschließenden Bewertungen zu den einzelnen Schutzgütern einen schnellen Überblick hinsichtlich der Bedeutungs- und Auswirkungsbewertung zu erlangen.

Farbige Darstellung Bewertungsstufen

Geringe Bedeutung des Schutzgutes	Geringe Auswirkung auf das Schutzgut
Mittlere Bedeutung des Schutzgutes	Mittlere Auswirkung auf das Schutzgut
Hohe Bedeutung des Schutzgutes	Hohe Auswirkung auf das Schutzgut
Sehr hohe Bedeutung des Schutzgutes	Sehr hohe Auswirkung auf das Schutzgut

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Teilplan A.1

Beschreibung: Boden

Nach der geologischen Karte (GK 25, Blatt 6119 Groß-Umstadt) ist das Teilgebiet A.1 Bestandteil eines breiten, in etwa nord-süd-gestreckten Bandes, in dem Löss und Lehm mit Buntsandsteinschutt am Fuß des Galgenbergs lagern. Der Galgenberg seinerseits ist durch den Mittleren Buntsandstein (sm²) gekennzeichnet.

Im Rahmen der Baugrunderkundung (KPGEO, 2016) wurde unter dem Oberboden zunächst quartärer Hanglehm und darunter ebenfalls quartärer Hangschutt festgestellt, bei dem es sich um umgelagerte Zersetzungsprodukte des Buntsandsteins handelt. Darunter findet sich die Oberzone des vollständig zu Lockergestein zersetzten Buntsandsteins.

Hinsichtlich der Bodenart lässt sich der Oberboden als feinsandiger, toniger, schwach humoser Schluff, der Hanglehm als feinsandiger, teils toniger Schluff und der Hangschutt als kiesig, schluffiger, teils toniger Sand ansprechen.

Bei den Böden liegt weder eine Grundwasserbeeinflussung der Böden vor (HLUG, 2006), noch handelt es sich um einen Standort mit potentieller Auendynamik, der durch regelmäßige Überschwemmungen gekennzeichnet wäre.

Laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.03.2015 (Bodenschutz) enthält die Altflächendatei (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für das Plangebiet keine Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen) mit schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bewertung: Boden

Die Böden im Teilplan A.1 weisen insgesamt keine extremen Standortmerkmale hinsichtlich Nährstoff- und Wasserhaushalt auf. Nach der BFD5L-Methode liegt ihr Biotopentwicklungspotential damit im mittleren Bereich (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, 2013). Dagegen zeichnen sich die Böden im nordöstlichen Drittel durch ein hohes, die übrigen Böden sogar durch ein sehr hohes Ertragspotential aus (HLUG, 2007b). Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen wird die Feldflurfunktion mit der Stufe 1b bewertet, außerdem handelt es sich um einen Grünlandstandort mit guter Nutzungseignung (G2). Nach Darstellung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (2007d) haben die Böden im Nordosten außerdem ein hohes, die übrigen Böden ein sehr hohes Nitratrückhaltevermögen. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium ist damit entsprechend hoch bzw. sehr hoch. Die Feldkapazität (FK) der Böden im nordöstlichen Drittel liegt zwischen 390 und 520 mm, die der übrigen Böden zwischen 260 und 390 mm (HLUG, 2007c). Die Funktion der Böden im Wasserhaushalt ist damit im Nordosten als hoch, ansonsten als mittel einzustufen (HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, 2013).

In der zusammenfassenden Bewertung der Bodenfunktionen (nach HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, 2013) haben die Böden im Plangebiet A.1 insgesamt eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut „Boden“. Sowohl die Böden im nordöstlichen Drittel wie auf der übrigen Fläche weisen bei mindestens zwei Bodenfunktionen eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung auf.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Boden	sehr hoch

Beschreibung: Grundwasser

Im Zuge der Baugrunderkundung (KPGEO, 2016) wurde das Grundwasser in Tiefen von ca. 4,5 bis 5,8 unter Geländeneiveau festgestellt. Ob es sich dabei um einen durchgängigen Grundwasserspiegel handelt, konnte nicht beurteilt werden. Mit dem Auftreten von Schichtwasser ist in allen Tiefenlagen zu rechnen.

Laut hydrologischer Karte von Hessen, Blatt L 6118 Darmstadt Ost (DER HESSISCHE MINISTER FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, 1986) ist die Grundwasserer giebigkeit des Mittleren Buntsandsteins sehr gering. Bezogen auf die Eigenschaften des Grundwasserleiters liegt die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im mittleren Bereich.

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden Wasserschutzgebieten.

Bewertung: Grundwasser

Für die Bewertung spielt zum einen die Grundwasserneubildung eine Rolle, da hier mit Veränderungen im Zuge der Bebauung zu rechnen ist. Bewertet wird dabei das Vermögen einer Fläche, Oberflächenwasser als Grundwasser abzuführen. Neben den Bodeneigenschaften spielen Geländeneigung und Nutzung eine Rolle für die Grundwasserneubildungsrate. Ausschlaggebend für die Qualität des gebildeten Grundwassers sind die Filtereigenschaften der Böden und des Gesteins. In die Bewertung fließt außerdem die Bedeutung für die Trinkwasserversorgung ein.

Am Fuß des Galgenbergs gelegen, neigt sich das Plangebiet A.1 von Westen nach Osten mit einem mittleren Gefälle von rund 6°. Dabei ist das Gelände im Osten, zur Bundesstraße hin flacher und wird nach Westen in Richtung Galgenberg steiler. Hinsichtlich der Topographie ist im steileren Hangabschnitt, d.h. ungefähr im westlichen Drittel, mit einer geringen, ansonsten mit einer mittleren Grundwasserneubildung zu rechnen. Die Grünlandnutzung fördert (im Gegensatz zur Ackernutzung oder gar zu Wald) die Grundwasserneubildungsrate. Die nutzbare Feldkapazität liegt im nordöstlichen Drittel im mittleren Bereich (HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (HLUG), 2007e). Ansonsten ist sie hoch, was die Grundwasserneubildung in diesem Bereich einschränkt. Aus der Summe aller Kriterien und in der Gesamtbetrachtung der Teilfläche A.1 dürfte die Grundwasserneubildung als insgesamt mittel einzustufen sein.

Hinsichtlich der Grundwasserqualität besitzen die Böden ein hohes bis sehr hohes Nitratrückhaltevermögen (s. Boden), die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasserleiters selbst wird als „mittel“ eingestuft (s. oben).

Für die Trinkwasserversorgung hat das Vorhabensgebiet keine Bedeutung.

Insgesamt ist das Plangebiet mit einer Größe von rund 1,47 ha bezogen auf die großräumigen Wirkzusammenhänge hinsichtlich des Grundwassers sehr klein. Vor diesem Hintergrund lässt sich bei mittlerer Grundwasserneubildung, einer besonderen Schutzfunktion der Böden und einer Lage außerhalb eines Wasserschutzgebiets in der Gesamtbetrachtung eine mittlere bis geringe Bedeutung des Schutzgutes Grundwasser ableiten.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	
Grundwasser	mittel bis	gering

Beschreibung und Bewertung: Oberflächengewässer

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet A.1 nicht vorhanden und auch im Umfeld nicht von dem Vorhaben betroffen. Im Osten ist entlang des Asphaltwegs eine Entwässerungsmulde nach technischen Gesichtspunkten ausgebildet, die überwiegend trocken fällt und als Oberflächengewässer ohne Bedeutung ist.

Beschreibung: Klima / Luft

Während großklimatische Gegebenheiten von kleinräumigen Vorhaben dieser Art nicht im messbaren Bereich beeinflusst werden, kann sich die geplante Bebauung umso deutlicher auf mesoklimatische Faktoren auswirken. Hierzu zählen beispielsweise die Entstehung von Kalt- und Frischluft sowie funktionale Zusammenhänge, wie Kaltlufttransport oder Klimaausgleich. Beschreibung und Bewertung für das Schutzgut „Klima / Luft“ beziehen sich daher auf diese Faktoren.

Nach dem Gutachten zum Landschaftsrahmenplan der ehemaligen Planungsregion Südhessen (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 1992) stellt die untere, nicht bewaldete Hangzone des Galgenbergs ein Kaltluftentstehungsgebiet dar, das sich nach Norden über den ebenfalls unbewaldeten Hangfuß von Neu- und Spitzberg fortsetzt. Bei Strahlungswetterlagen fließen mäßig bis schwach ausgeprägte Kaltluftströme von den Bergen ins Tal. Laut Plandarstellung verursacht der Bahndamm am westlichen Ortsrand von Höchst dabei einen Kaltluftstau. Mittlerweile staut sich die Kaltluft bereits an der Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße.

Am Waldrand des Galgenbergs und um den Sonnenhof erstreckt sich ein insgesamt ausgedehnter Streuobstbestand, wobei die Obstbäume im Teilgebiet A.1 den Bestand um den Aussiedlerhof ergänzen. In Streuobstwiesen werden durch den lockeren Baumbestand Schadstoffe und Stäube aus der Luft herausgefiltert. Diesem Beitrag zur Frischluftentstehung kommt gerade am Ortsrand eine besondere Bedeutung zu.

Unter dem Aspekt des Klimaausgleichs werden thermische Luftzirkulationen zwischen Siedlungsgebieten und ihrem in der Regel kälteren Umland verstanden. Eine besondere Bedeutung in diesem Zusammenhang haben Flächen, die sich tagsüber wenig erwärmen, d.h. insbesondere große Wälder. Die Bedeutung der unteren, nicht bewaldeten Hangzone von Galgen-, Neu- und Spitzberg lässt sich dagegen insgesamt im mittleren Bereich einordnen.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine emittierenden gewerblichen Anlagen vorhanden.

Bewertung: Klima / Luft

In ihrer Gesamtheit hat die offene Landschaft westlich von Höchst eine hohe Bedeutung für das Klima, die insbesondere aus ihrem Beitrag zur Kaltluftproduktion resultiert. Im Kontext dieser großräumigen Wirkzusammenhänge macht das Teilgebiet A.1 hiervon lediglich einen sehr kleinen Teil aus, womit sein Beitrag zur Kalt- und Frischluftentstehung höchstens als „mittel“ einzustufen ist. Nur ein vergleichsweise kleiner Teil des Plangebiets ist mit Obstbäumen bestanden. Mit Blick auf die Frischluftentstehung hat die Teilfläche A.1 insofern höchstens eine mittlere Bedeutung. Für den Klimaausgleich dürfte die Bedeutung des kleinen Gebiets gering sein. Insgesamt resultiert hieraus noch eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Klima / Luft	mittel

Beschreibung: Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt

Die **Landschaft** an der ostexponierten Hangzone des Galgenbergs gliedert sich in die bewaldete Kuppe, der sich ein breiter, langgestreckter Streuobstwiesengürtel anschließt. In der unteren Hangzone folgen ausgedehnte Grünlandflächen, in die sich kleinere Obstbaumbestände einschalten. Auch die beiden Aussiedlerhöfe (Sonnen- und Berghof) liegen im Bereich des Grünlands.

Die Streuobstwiesen und das Grünland werden großräumig vom Vorhabenträger bewirtschaftet, der sie für die Heugewinnung und als Weide nutzt. Die Obstwiesen und das Grünland werden ein bis zwei Mal gemäht, ab September dann beweidet, mittlerweile mit Rindern, früher mit Pferden. In den Streuobstwiesen sind Inseln unterschiedlicher Größe mit Brombeere und Weißdorn bewachsen.

Die **Vorhabensfläche** (Teilfläche A.1) stellt einen Ausschnitt der ausgedehnten Grünlandfläche dar. Sie umfasst außerdem einen Teilbereich des Streuobstbestandes um den Sonnenhof und eine kleine Obstbaumreihe im Westen entlang des Wegs.

Das Grünland lässt sich als Wirtschaftsgrünland mittlerer Standorte ansprechen. Auf dem von Natur aus nährstoffreichen Standort (s. Böden) hat sich großflächig ein artenarmer Bestand etabliert, in dem unter anderen folgende Arten zu finden sind:

Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Weide-Kammgras (*Cynosurus cristatus*), daneben Kräuter wie vor allem Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Weiß-Klee (*T. repens*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*) und Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*).

In dem Streuobstbestand im Norden, in Benachbarung zum Sonnenhof stehen ausschließlich alte Apfelbäume, die kaum gepflegt sind. Die meisten Bäume haben einen Totholzanteil, sowie Höhlen und Spalten. Teilweise sind die Kronen unvollständig und die Apfelbäume nur noch fragmentarisch vorhanden. Vielfach wachsen Misteln (*Viscum album*) in den Bäumen. Im Nordosten wurde eine kurze, einreihige Hecke aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Rotem Hartriegel (*Cornus san-*

guinea) und *Buddleja* (*Buddleja davidii Hybr.*) an den Rand der Obstwiese gepflanzt.

Die kleine Obstbaumreihe entlang des Wegs im Westen setzt sich aus drei Apfelbäumen und einer Birne zusammen. Die eher kleineren Bäume sind teilweise ebenfalls durch Totholz und unvollständige Kronen gekennzeichnet. In einem der Apfelbäume wachsen viele Misteln.

Die Vorhabensfläche wird von Wirtschaftswegen eingerahmt, die vorwiegend asphaltiert sind. Nur der Weg im Norden stellt sich überwiegend als Grasweg dar. Entlang des Sonnenhofes ist ein Abschnitt wassergebunden befestigt, ein weiterer wiederum asphaltiert.

Im **Umfeld** der Teilfläche A.1 setzt sich nach Süden die Grünlandnutzung fort. Auf dem etwas mehr als 150 m entfernten Berghof befindet sich die derzeitige Betriebsstätte des Brennholzhandels. Auf dem ehemaligen Reitplatz wird in der Weise Brennholz gelagert, wie es auch im Plangebiet vorgesehen ist, d.h. in jeweils zwei übereinander gestapelten Säulen, die mit Trapezblech abgedeckt sind. Die Verarbeitung des Holzes erfolgt auf dem Hof.

Westlich der Vorhabensfläche erstreckt sich der ausgedehnte Streuobstgürtel, der dem Wald auf dem Galgenberg vorgelagert ist. In diesem Abschnitt wächst entlang des Wegs auf einer bis zu 2 m hohen Geländestufe eine lückige Brombeerhecke.

Im Norden grenzt einerseits der Sonnenhof an das Plangebiet, mit Wirtschaftsgebäuden und Wohnhaus, dem ein kleiner Ziergarten vorgelagert ist. Hangaufwärts erstreckt sich eine Obstwiese um den Aussiedlerhof.

Östlich der Teilfläche A.1 verläuft die B 45. Deren hangseitige Einschnittsböschung ist auf der Böschungskrone mit einer Reihe noch junger Hochstämme, vorwiegend Obstbäume, bepflanzt. Auf der Böschung selbst wurden abschnittsweise Hecken gepflanzt. Talseits wird die Bundesstraße von einer Lärmschutzwand flankiert. Zwischen der Wand und dem angrenzenden Bahndamm wachsen Brombeeren.

Der Obstbaumbestand im Norden des Flurstücks Nr. 179 zählt als „Streuobstbestand außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu den **gesetzlich geschützten Biotopen** nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG. Das geschützte Biotop ist rund 3.350 m² groß.

Im Plangebiet bestehen **keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete**, wie beispielsweise Natura 2000-Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, und ebenso **keine Schutzgebiete nach dem Forstrecht**. Nach einer Novellierung des hessischen Naturschutzgesetzes wurde das Großlandschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ aufgehoben.

Das FFH-Gebiet „Wald südlich von Otzberg“ (6119-301) erstreckt sich etwa 2,5 km entfernt im Nordwesten zwischen den Ortslagen von Zipfen, Hering, Ober-Klingen, Ober-Nauses und Wiebelsbach.

Eine Teilfläche des Vogelschutzgebietes „Felswände des nördlichen Odenwaldes“ befindet sich im Sandsteinbruch Burzelberg nördlich von Frau-Nauses, eine weitere südöstlich von Höchst. Vom Vorhabensgebiet sind die Flächen knapp 3 km bzw. knapp 2 km entfernt.

Mit der geplanten Ausweisung des Baugebietes „Brennholzhandel an der B 45“ lassen sich im Teilgebiet A.1 Beeinträchtigungen für die **Fauna** nicht ausschließen. Um die artenschutzrechtliche Bedeutung des Gebietes zu ermitteln und den Eingriff unter artenschutzrechtlichen Aspekten zu bewerten, wurden 2015 faunistische Erhebungen und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die als Anlage beigefügt ist. Entsprechend der Ausstattung des Plangebietes wurden folgende Ar-

ten und Artengruppen untersucht: Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Haselmaus und Insekten.

Unter den **Vögeln** wurden im Plangebiet A.1 neun Brutvogelarten nachgewiesen, die ihre Fortpflanzungsstätten ausschließlich im Obstbaumbestand haben. Die meisten Arten zählen zu den häufigen, ungefährdeten Arten mit günstigem („grünen“) Erhaltungszustand in Hessen, wie z.B. Kohlmeise (*Parus major*) und Star (*Sturnus vulgaris*). Daneben sind mit Feldsperling (*Passer montanus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) und Neuntöter (*Lanius collurio*) auch Arten vertreten, deren Erhaltungszustand in Hessen als unzureichend („gelb“) eingestuft werden muss. Der Neuntöter ist zudem streng geschützt.

Weitere 15 Brutvogelarten wurden in Nachbarhabitaten im Umfeld der Vorhabensfläche dokumentiert. Hiervon haben Girlitz (*Serinus serinus*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*) und Türkentaube (*Columba decaocto*) in Hessen einen unzureichenden Erhaltungszustand. Außerdem ist der streng geschützte Grünspecht (*Picus viridis*) vertreten.

Für den Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), den Grauspecht (*Picus canus*) und den Steinkauz (*Athene noctua*), die alle 2015 bereits im Gemeindegebiet beobachtet wurden, besteht im Plangebiet ein Lebensraumpotential. Sie alle weisen in Hessen einen schlechten („roten“) Erhaltungszustand auf.

Zu den insgesamt neun Nahrungsgästen zählt unter anderem die streng geschützte Schleiereule (*Tyto alba*).

Als Überflieger hat die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) keinen engeren Bezug zum Gebiet. In Hessen hat sie einen unzureichenden Erhaltungszustand.

Insgesamt wurden damit im Plangebiet und dessen näheren Umfeld 34 Vogelarten registriert. Für drei weitere Arten besteht ein Habitatpotential.

Bei den **Fledermäusen**, die alle streng geschützt sind, konnte lediglich die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen werden, die in Hessen unter den Fledermäusen am häufigsten vertreten ist und einen günstigen Erhaltungszustand hat. Die Gebäude bewohnende Art nutzt das Plangebiet häufig für Nahrungsflüge. Baumhöhlen werden von ihr nur selten als Quartier genutzt.

Amphibien wurden nicht gefunden. Für sie sind weder im Gebiet selbst, noch in dessen Umfeld geeignete Laichhabitats vorhanden.

Auch dauerhafte Vorkommen von **Reptilien** lassen sich im Plangebiet ausschließen. An allen für die Zauneidechse geeigneten Habitats, z.B. sonnige Wegränder und Säume, gelangen trotz intensiver Suche keine Artnachweise. Zauneidechsen, die Anfang der 90er Jahre an der Bahnlinie nachgewiesen wurden, sind mittlerweile durch die B 45 vom Plangebiet abgeschnitten. Gleiches gilt für mögliche Schlingnattervorkommen.

Eine Besiedlung des Vorhabensgebiets durch die **Haselmaus** ist höchst unwahrscheinlich.

Streng geschützte **Insekten** wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Bewertung: Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt

Der kleine **Obstbaumbestand** auf der Vorhabensfläche steht im Kontext der Streuobstwiesen um den Sonnenhof und entlang des Waldrands. Er ist damit Teil eines ausgedehnten, strukturreichen Lebensraumkomplexes, der einerseits mit

dem Wald auf dem Galgenberg, andererseits mit dem Grünland am Hangfuß verzahnt ist. Der alte Baumbestand bietet Lebensraum für Höhlenbewohner und totholzbewohnende Arten. Seine besondere Bedeutung spiegelt sich im gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Kombination mit § 13 Abs. 1 HAGB-NatSchG wider. Allerdings ist der Bestand deutlich überaltert und lückig. Ohne weitere Maßnahmen (v.a. Nachpflanzungen) wird er spätestens mittelfristig zusammenbrechen.

Im Gegensatz dazu bietet das artenarme **Grünland** kaum Lebensraumpotential. Insgesamt stellt das B-Plangebiet einen Ausschnitt des recht strukturreichen und ausgedehnten Lebensraumkomplexes dar, der sich vom Wald auf dem Galgenberg über die Streuobstwiesen mit diversen Heckenstrukturen und über das Grünland bis hin zur Bundesstraße erstreckt. Die Vorhabensfläche selbst macht hiervon eine kleine Teilfläche aus. Der für die Bebauung vorgesehene Teilbereich ist nochmals kleiner und bietet zudem nur wenig Habitatpotential.

Aus der Summe der Kriterien resultiert hieraus eine mittlere bis hohe Bedeutung des B-Plangebiets für Vegetation, Fauna und biologische Vielfalt.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt	mittel bis hoch

Beschreibung: Landschaftsbild

Die ostexponierte Hangzone des Galgenbergs zeichnet sich, wie beschrieben, durch die Abfolge von Wald, Streuobstwiesengürtel und Grünland aus. Die historisch gewachsene Nutzungsstruktur schafft nicht nur ein optisch ansprechendes Landschaftsbild, sondern trägt außerdem zur Ablesbarkeit der Landschaft bei, indem sie die Zonierung der Hangneigung nachzeichnet. Allerdings endet sie abrupt an Bundesstraße und Bahn.

Die beiden Aussiedlerhöfe sind in das Grünland der unteren Hangzone eingebettet. Während der Sonnenhof recht gut durch den umgebenden Streuobstbestand eingegrünt ist, macht sich am Berghof vor allem das Holzlager optisch störend bemerkbar.

Die Ortslage von Höchst erstreckt sich im Talgrund und am Gegenhang. Vor allem die Bebauung in der mittleren und oberen Hangzone ist dabei weithin sichtbar.

Bewertung: Landschaftsbild

Unter den Aspekten „Vielfalt landschaftstypischer Elemente“ sowie „Eigenart und Schönheit des Landschaftsausschnitts“ hat die historisch gewachsene Nutzungsabfolge am Galgenberg insgesamt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Vorhabensfläche nimmt diese landschaftliche Gliederung auf und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum ansprechenden Erscheinungsbild der Landschaft. Wertgebend ist insbesondere der Obstbaumbestand, der sich im Umfeld fortsetzt. Hier haben auch die hangparallelen Heckenzüge eine besondere Bedeutung.

In der Gesamtbetrachtung stellt das Teilgebiet A.1 einen kleinen Ausschnitt der Landschaft am Galgenberg dar. Sein Beitrag für das Landschaftsbild ist insofern als „hoch bis mittel“ einzustufen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Landschaftsbild	hoch bis mittel

Beschreibung: Mensch / Wohnumfeld / Erholung

Das Schutzgut „Mensch“ bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit dies von speziellen Umweltbedingungen beeinflusst wird. In diesem Zusammenhang werden die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs- und Freiraumnutzung einer Fläche bewertet.

Die Teilfläche A.1 liegt in der freien Landschaft. Eine Wohnnutzung findet nicht statt, womit sich die Bewertung des Bestands auf die Erholungs- und Freiraumnutzung beschränkt.

Laut Gutachten zum Landschaftsrahmenplan der ehemaligen Planungsregion Südhessen (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 1992) liegt das Vorhaben nicht in einem Gebiet mit Eignung für die landschaftsbezogene Erholung im Kontext von regional bedeutsamen Erholungsorten. Gebiete dieser Art befinden sich einerseits weiter im Nordwesten um die Feste Otzberg. Außerdem ist die Landschaft südlich von Höchst bis nach Erbach großräumig so gekennzeichnet.

Aufgrund der vielfältigen Landschaft und der Nähe zum Kernort hat die ostexpionierte Hangzone des Galgenbergs eine gewisse Bedeutung für die Feierabend- und Wochenenderholung.

Von Höchst aus erreicht man das Gebiet über den Nählingsweg (Unterführung unter Bahn und B 45) oder über die Straße „Am Galgenberg“ (Brücke über Bahn und Straße). Damit ist es für die Feierabenderholung erschlossen und wird häufig von Spaziergängern frequentiert, oft mit Hunden. Der von Süden kommende Wirtschaftsweg ist außerdem als Wanderweg gekennzeichnet. Zwei lokale Routen, ausgehend vom südlich gelegenen Naturpark-Parkplatz „Am Galgenberg“, und die weiße Route H4 des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald biegen von hier aus auf den Wirtschaftsweg südlich Vorhabensfläche ab. Südwestlich der Vorhabensfläche steht eine Bank (mit weitem Blick) an der Geländekante unterhalb der Streuobstwiesen.

Eine deutliche Beeinträchtigung erfährt die Erholungsnutzung durch die Bundesstraße. Verlärmung und Beunruhigung des Landschaftsausschnitts führten unter anderem dazu, dass nach dem Bau der Umgehungsstraße der Reitbetrieb (Freizeitreiterei) auf dem Berghof vollständig aufgegeben wurde. Mittlerweile hat sich der Betrieb ausschließlich auf die Holzverarbeitung verlegt, die ursprünglich nur einen Nebenaspekt in der Bewirtschaftung des Hofes darstellte.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine gewerblichen Anlagen vorhanden.

Bewertung: Mensch / Wohnumfeld / Erholung

In der Gesamtbetrachtung hat das Teilgebiet A.1 in reizvoller Landschaft am Ortsrand von Höchst gelegen, aber insbesondere durch die Umgehungsstraße vorbelastet, eine mittlere Bedeutung für die Erholungs- und Freiraumnutzung.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Mensch / Wohnumfeld / Erholung	mittel

Beschreibung und Bewertung: Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter, beispielsweise Kleindenkmale wie historische Wegweiser, Feldkreuze etc., sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Auch archäologische Fundstellen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Am Waldrand südwestlich der Vorhabensfläche befand sich der einstige Galgen der Höchster Zent. Heute sind noch zwei der ursprünglich drei Sockelsteine vorhanden. Durch das hier gegenständliche Vorhaben ist das Kulturdenkmal nicht betroffen.

Sachgüter, die mit neuerlichen Umweltfolgen an anderer Stelle wieder hergestellt werden müssten, sind auf der Vorhabensfläche nicht vorhanden.

Damit lässt sich die Bedeutung der Vorhabensfläche für das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ als gering einstufen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes
Kultur- und Sachgüter	gering

Teilplan A.2

Im Teilplan A.2 sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Vielmehr dienen die Flächen zur Kompensation der Eingriffe auf der Teilfläche A.1. Insofern beschränkt sich die nachfolgende Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands im Teilgebiet A.2 auf die planungsrelevanten Aspekte.

Die Teilfläche A.2 liegt knapp 4 km südwestlich des Plangebiets A, im Waldstück zwischen den Ortsteilen Hummetroth und Annelsbach, die beide zur Gemeinde Höchst gehören.

Im Nordwesten der kleinen Waldinsel entspringen zwei kleine Quellbäche des Annelsbaches, die sich nach kurzer Fließstrecke vereinigen und dann nach Osten in Richtung der Ortslage von Annelsbach fließen. Die Ökokonto-Maßnahme bezieht sich auf eine 7.000 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 155/3 (Gemarkung Hummetroth, Flur 3). Sie erstreckt sich entlang des westlichen Quellbaches und war ursprünglich mit Fichten (*Picea abies*) bestockt.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Teilplan A.1

Bei **Durchführung der Planung** lässt sich die **Entwicklung des Umweltzustands** im Teilplan A.1 für die verschiedenen Schutzgüter folgendermaßen prognostizieren:

Boden

Schluffreiche Böden sind i.d.R. stark erosionsgefährdet. Mit steigendem Tongehalt nimmt außerdem die Verdichtungsneigung zu.. Bei einer Größe von knapp 0,77 ha ist das Sondergebiet bzw. der Eingriffsbereich jedoch vergleichsweise klein. **Baubedingte Eingriffe** in umliegende Bereiche, insbesondere die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft lassen sich vermeiden. Insgesamt kann damit das Risiko baubedingter Eingriffe in den Boden als gering bis mittel eingeordnet werden.

Anlagebedingte Eingriffe in den Boden entstehen grundsätzlich auf der gesamten Sonderbaufläche durch die Überführung der bislang freien Landschaft in eine bauliche Nutzung. Die Fläche von rund 0,77 ha steht damit insgesamt weder für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung, noch für die Ansiedlung von großräumigen, naturnahen Biotopstrukturen zu Verfügung, auch wenn bestimmte Bereiche frei von Bebauung bleiben.

Besonders gravierende Veränderungen erfolgen auf den überbaubaren Flächen, deren Umfang (inklusive zulässiger Überschreitung) etwa 0,57 ha beträgt (vgl. beigefügte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz). Unter Annahme einer vollständigen Versiegelung kommt es hier zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.

Betriebsbedingte Eingriffe in den Boden durch die künftige gewerbliche Nutzung des Sondergebietes lassen sich durch sachgerechten Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen vermeiden.

Insgesamt lässt sich die Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Boden als mittel einstufen. So handelt es sich einerseits um ein kleines Baugebiet, womit der Flächenverbrauch insgesamt, aber auch der Umfang der direkt überbauten Flächen gering ist. Allerdings sind Böden betroffen, die insgesamt für das Schutzgut Boden eine sehr hohe Bedeutung haben.

Schutzgut	Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Boden	mittel

Grundwasser

Baubedingte Eingriffe in das Grundwasser lassen sich vermeiden.

Als **anlagebedingter Eingriff** reduziert die Versiegelung die Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Entstehung von Grundwasser. Betroffen sind Flächen, deren Grundwasserneubildung im Schnitt als mittel einzustufen ist. Für die Trinkwasserversorgung hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Betriebsbedingte Eingriffe in das Grundwasser lassen sich durch einen sachgerechten Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen vermeiden.

In der Gesamtbetrachtung lassen sich die Auswirkungen des Vorhabens für das Grundwasser als mittel bis gering einordnen. Zwar sind Flächen mit mittlerer Bedeutung für das Grundwasser betroffen, allerdings ist Vorhabensfläche klein, womit auch der Verlust grundwasserrelevanter Funktionen vergleichsweise gering ausfällt.

Schutzgut	Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Grundwasser	mittel bis gering

Klima / Luft

Baubedingte Eingriffe in das Schutzgut „Klima / Luft“, beispielsweise die Schädigung des Streuobstbestandes, lassen sich vermeiden.

Im Zusammenhang mit dem Klima sind insbesondere die überbauten Flächen als nachhaltiger, **anlagebedingter Eingriff** zu werten. Die Flächen heizen sich tagsüber im Gegensatz zu offenen, mit Vegetation bedeckten Bereichen deutlich stärker auf. Sie treten damit als „Wärmekörper“ in der Landschaft in Erscheinung. Eine Kaltluftentstehung oder ein Klimaausgleich, wie bisher, erfolgt auf diesen Flächen künftig nicht mehr. Der für die Frischluftentstehung relevante Streuobstbestand bleibt dagegen vollumfänglich bestehen.

Funktionale mesoklimatische Zusammenhänge sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung keinen Kaltluftstau für die vom Berg in Richtung der Ortslage von Höchst nach Osten strömende Kaltluft verursacht.

Die **betriebsbedingten Eingriffe** in das Klima lassen sich nur überschlägig abschätzen. So werden die Herstellung und der Handel mit Brennholz zu Emissionen führen, einerseits durch betriebliche Prozesse, andererseits durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Es ist davon auszugehen, dass die stoffliche Mehrbelastung aus lufthygienischer Sicht gering ausfällt, einerseits mit Blick auf die Vorbelastung durch die Bundesstraße, andererseits aufgrund des insgesamt nur geringen Verkehrsaufkommens (s. Wohnumfeld).

In der Summe lassen sich die Auswirkungen des Vorhabens für das Schutzgut „Klima / Luft“ als mittel bis gering einordnen. Mit der Bebauung nehmen die klima-

tischen „Problemflächen“ gegenüber der freien Landschaft zu. Allerdings handelt es sich um einen vergleichsweise kleinen Flächenverlust, bezogen auf die großräumigen klimatischen Wirkzusammenhänge.

Schutzgut	Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Klima / Luft	mittel bis gering

Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt

Um **baubedingte** Schäden in wertgebenden Biotopstrukturen zu vermeiden, darf die baumbestandene Fläche im Plangebiet während der Bauzeit weder befahren noch betreten werden (Tabufläche). Gleiches gilt für die umliegenden Streuobstbestände. Baubedingte Schäden an der wegbegleitenden Hecke im Westen lassen sich ebenfalls vermeiden.

Auf der Vorhabensfläche wurden Brutvögel ausschließlich im Streuobstbestand festgestellt. Die geplante **Bebauung (anlagebedingte Eingriffe)** greift nicht in den Baumbestand und damit auch nicht in die Brutplätze ein. Mit der Ergänzung des Streuobstbestandes durch Bepflanzung bislang nicht baumbestanderer Bereiche und der Unterpflanzung im vorhandenen Obstbaumbestand werden (mittelfristig) neue Lebensräume geschaffen. Weitere Nistmöglichkeiten entstehen durch die dichte Abpflanzung um das Sondergebiet. Ergänzend werden außerdem diverse Nisthilfen für Vögel ausgebracht.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden durch die dichte Abpflanzung des bebauten Bereichs sowie durch die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel minimiert bzw. vermieden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Sägebetrieb in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße (B 45) und die Bahn keine erhebliche Zunahme der Verlärmung bedeutet.

Insgesamt trifft der Bebauungsplan diverse Vorkehrungen, um die Eingriffe in das Arten- und Biotoppotential weitgehend zu vermeiden bzw. zu kompensieren. So betrifft die geplante Bebauung ausschließlich einen Bereich, der nicht mit Obstbäumen bestanden ist. Das Sondergebiet wird darüber hinaus ringsum eingegrünt, wobei überwiegend dichte Abpflanzungen vorgesehen sind. Der vorhandene Obstbaumbestand wird einerseits großflächig erweitert und außerdem unterpflanzt. Ergänzend zur Bepflanzung sind Nisthilfen für Vögel vorgesehen. Um die betriebsbedingten Folgen zu mildern, sind außerdem insektenfreundliche Leuchtmittel vorgesehen. Mittelfristig lassen sich damit die Auswirkungen für das Arten- und Biotoppotential als gering einstufen. Da die geplante Bepflanzung jedoch eine gewisse Zeit benötigt, um ihre ökologische Wirkung zu entfalten, werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut in der Gesamtbetrachtung als mittel bis gering eingestuft.

Schutzgut	Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung	
Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt	mittel bis	gering

Mit den Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen im Teilplan A.1 werden die artenschutzrechtlich begründeten Anforderungen vollumfänglich realisiert. Damit ruft das geplante Baugebiet **keine Verbotsverletzungen nach § 44 BNatSchG** hervor.

Landschaftsbild

Baubedingte Schäden an den wertgebenden Elementen für das Landschaftsbild, d.h. insbesondere an den Obstbäumen im Gebiet, aber auch an den Gehölzen in dessen Umfeld (weitere Obstbäume und Hecken), lassen sich vermeiden.

Der geplante Brennholzhandel passt sich in die bisherige landschaftliche Abfolge ein. Auch Sonnen- und Berghof liegen in der unteren, als Grünland genutzten Hangzone. Durch zahlreiche Maßnahmen wird der Betrieb so schonend wie möglich in die Landschaft eingebettet. Hierzu zählen insbesondere die Terrassierung des Geländes mit kleinen Böschungen, die hangparallele Anordnung der Gebäude, die Staffelung der Gebäudehöhen mit einer deutlichen Begrenzung der Gebäudehöhe hangaufwärts und die Gestaltung der Dächer nach Ausrichtung, Neigung und Farbgebung. Außerdem wird das geplante Betriebsgelände (anders als die bisherige Betriebsstätte am Berghof) ringsum intensiv eingegrünt, vor allem mit dichten Gehölzzügen. Der wertgebende Streuobstbestand im Plangebiet wird ergänzt und unterpflanzt, somit nicht nur erweitert, sondern auch langfristig erhalten. Dennoch bedeutet das geplante Vorhaben eine weitere Siedlungsentwicklung und damit ein Fortschreiten der Zersiedlung in der freien Landschaft. Die **anlagebedingten Eingriffe** in das Landschaftsbild müssen unter diesem Aspekt als hoch eingestuft werden, gemildert durch die Gestaltung des Betriebsgeländes, seine intensive Eingrünung und die Aufwertung des Streuobstbestandes in der Gesamtbeurteilung als hoch bis mittel.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild entstehen durch den geplanten Brennholzhandel nicht.

Insgesamt wirken sich die anlagebedingten Eingriffe, d.h. die weitere Zersiedlung der freien Landschaft, besonders auf das Landschaftsbild aus. Dem entgegen steht die landschaftsgerechte Einbindung des Vorhabens durch seine Lage in der unteren Hangzone, seine Gestaltung und die intensive Eingrünung rund um das Betriebsgelände. Die Auswirkungen für das Erscheinungsbild der Landschaft werden insofern gemildert und lassen sich in Summe als „hoch bis mittel“ einstufen.

Schutzgut	Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Landschaftsbild	hoch bis mittel

Mensch / Wohnumfeld / Erholung

Für die Erholungsnutzung der ostexponierten Talflanke des Galgenbergs entstehen **baubedingte** Störungen in Form von Lärm, Staub und Beunruhigung. Hiervon ist einerseits das unmittelbare Umfeld der Vorhabensfläche betroffen, außerdem der Bereich entlang des Wirtschaftswegs, der, von Süden (von der K 112) kommend, die Vorhabensfläche erschließt. Die baubedingten Beeinträchtigungen spielen sich vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung durch die benachbarte B 45 ab und als temporär anzusehen.

Anlagebedingte Folgen für die Wohnbebauung in Höchst, die sich östlich von Bundesstraße und Bahn erstreckt, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Erholungsnutzung erfolgt kein direkter Entzug erholungsrelevanter Flächen. Allerdings bedeutet die geplante Bebauung eine weitere Zersiedlung der freien Landschaft mit erheblichen Folgen für das Landschaftsbild, womit auch die Erholungsqualität der Landschaft in Mitleidenschaft gezogen wird. Die bestehenden Wegebeziehungen für Erholungssuchende zwischen der Ortslage von Höchst und dem Galgenberg (Nählingsweg und Am Galgenberg) bleiben vollumfänglich erhalten.

Die **betriebsbedingte** Erschließung des geplanten Brennstoffhandels erfolgt ebenfalls über den Wirtschaftsweg, der von der K 112 kommend parallel zur B 45 verläuft. Eine Zufahrt über die Ortslage von Höchst, d.h. den Nählingsweg oder die Straße „Am Galgenberg“, ist nicht möglich. Am Nählingsweg ist die Unterführung unter Bahn und Bundesstraße bauwerksbedingt höhenbeschränkt. Auch die Abmessung der Brücke „Am Galgenberg“ über Bahn und Bundesstraße lässt die Nutzung durch größere Fahrzeuge nicht zu.

Das Verkehrsaufkommen durch den Brennholzhandel (Anlieferung und Abtransport des Holzes) stellt sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung folgendermaßen dar:

Die Anlieferung des Holzes erfolgt mit Kurzholzwagen, die in den Monaten Dezember bis Mai die Betriebsstätte insgesamt zwölfmal anfahren. Das Brennholz wird mittels PKW und Anhänger ausgeliefert, außerdem von einem 7,5 Tonner abgeholt. Letztgenannter fährt den Betrieb in den Monaten August bis März im Schnitt zehnmal an.

Auf dem Betriebsgelände sollen jährlich rund 800 bis 1.000 Raummeter Holz verarbeitet werden. Das Entladen der angelieferten Holzstämmen erfolgt mit einem auf den Transportfahrzeugen integrierten Kran. In der Lager- und Werkhalle wird das Holz gesägt und gespalten. Von dort aus wird es mit einem Gabelstapler auf den Lagerplatz gebracht und zum Trocknen in Säulen (s. oben) aufgestapelt. Auch das Beladen zur Auslieferung erfolgt mittels Gabelstapler. Die Betriebszeit an Werktagen dauert von 8:00 bis 17:00 Uhr.

Die Auswirkungen des Vorhabens für das Wohnumfeld und die Erholungsnutzung lassen sich **insgesamt** folgendermaßen bewerten:

Die prognostizierte Verkehrsmenge ist als „sehr gering“ einzustufen.

Das Lärmgutachten (FRITZ GMBH BERATENDE INGENIEURE VBI, 2015) berücksichtigt das Verkehrsaufkommen und die betrieblichen Vorgänge auf der Vorhabensfläche. Für die am nächsten gelegene Wohnbebauung östlich der Bahn (WA) kommt es zu dem Ergebnis, dass am Tag im ungünstigsten Fall 44 dB(A) erreicht werden. Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm (55 dB(A)) um mindestens 11 dB(A) unterschritten. Bezogen auf Spitzenschallereignisse wird der zulässige Spitzenpegel am Tag um mindestens 14 dB(A) unterschritten. Nachts finden keine betrieblichen Vorgänge auf der Vorhabensfläche statt.

Mit signifikanten stofflichen Emissionen in Form von Stäuben ist nicht zu rechnen. Im betrieblichen Ablauf entstehen Stäube nur beim Schneiden des Holzes. Das Stammholz wird mit einem Schneidspalter verarbeitet, der nach außen abgeschlossen ist, so dass keine Stäube entweichen können. Die beim Schneidvorgang anfallenden Sägespäne werden abgesaugt. Grundsätzlich ist die Staubentwicklung bei der Brennholzgewinnung ohnehin sehr gering, da nur nasses Holz mit einer Restfeuchte von über 70% verarbeitet wird. Trockenes Stammholz, wie es z.B. in Schreinereien verwendet wird, wird für die Brennholzgewinnung nicht verarbeitet.

Für das **Wohnumfeld**, d.h. die Wohnbebauung von Höchst östlich der Bahn, resultieren damit keine erheblichen Beeinträchtigungen aus dem Vorhaben.

Der gesamte Verkehr zur Anlieferung und zum Abtransport des Holzes erfolgt über den Wirtschaftsweg entlang der B 45 und nicht durch das Wohngebiet. In Sachen Lärm kommt das Lärmgutachten zu der Einschätzung, dass die entsprechenden Richtwerte (deutlich) unterschritten werden. Mit einer Staubbelastung durch den Sägebetrieb ist mit Blick auf die technischen Verfahren ebenfalls nicht zu rechnen. Die Lager- und Werkhalle, in der das Holz verarbeitet wird, öffnet sich zudem nach Westen, d.h. auf der von der Wohnbebauung abgewandten Seite. Nach Osten ist sie durch den Erdwall samt dichter Bepflanzung abgeschirmt. Die umgebende, überwiegend dichte Bepflanzung reduziert außerdem die Lichtemissionen, zumal nachts nicht gearbeitet wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass für die Wohnbebauung am Ziegelhüttenweg in jedem Fall auch weiterhin gesunde Wohnverhältnisse mit Blick auf Lärm und Lufthygiene gegeben sind. Die Beeinträchtigung wird insofern insgesamt als gering eingestuft.

Die Immissionsbelastung für die geplante Vorhabensfläche selbst lässt sich folgendermaßen einschätzen:

Das Plangebiet (Teilgebiet A.1) liegt in der freien Landschaft. Als Vorbelastung treten hier die Bundesstraße (B 45) und die parallel dazu verlaufende Bahnlinie auf. Hinzu kommt die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Je nach Betrachtungsweise, können die Auswirkungen des Vorhabens auf die **Erholung** als gering oder mittel eingestuft werden.

Bereits heute wird auf dem Berghof Holz zu Brennholz verarbeitet. Die hieraus resultierende Beunruhigung verschiebt sich mit der hier gegenständlichen Planung etwas nach Norden. Die Auswirkungen auf den Landschaftsausschnitt mit mittlerem Erholungspotential wären damit gering.

Legt man die Anzahl möglicher Emissionsquellen zu Grunde, bedeutet das geplante Vorhaben, dass zu Berg- und Sonnenhof eine dritte Betriebsstätte dazu kommt. Die Auswirkungen durch den Brennholzhandel auf den bereits durch Bundesstraße und Bahn vorbelasteten Bereich wären dann im mittleren Bereich anzusiedeln. In jedem Fall bleiben sämtliche Wegebeziehungen von der Ortslage Höchst in die freie Landschaft erhalten.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Mensch / Wohnumfeld / Erholung“ als gering bis maximal mittel einzustufen.

Schutzgut	Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Mensch / Wohnumfeld / Erholung	gering bis mittel

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind von dem Vorhaben nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen. **Sachgüter**, die mit neuerlichen Umweltfolgen an anderer Stelle wieder hergestellt werden müssten, sind auf der Vorhabensfläche nicht vorhanden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut sind damit gering.

Schutzgut	Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Kultur- und Sachgüter	gering

Bei **Nichtdurchführung der Planung** lassen sich folgende Prognosen zur Entwicklung im Plangebiet treffen:

- Das Baugebiet ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. Kapitel 1.b). Ohne das geplante Vorhaben wird das Flurstück Nr. 179 (Flur 10) auf der Gemarkung Höchst sehr wahrscheinlich auf längere Sicht nicht bebaut und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.
- Die oben dargestellten Eingriffe in Natur und Landschaft würden damit nicht stattfinden. Allerdings wäre dann auch zu erwarten, dass der heute schon deutlich überalterte Streuobstbestand in absehbarer Zeit in sich zusammenbricht.

Teilplan A.2

Die **Ökokonto-Maßnahme** im Teilplan A.2 hat folgende positive Entwicklung des Umweltzustands auf der Teilfläche A.2 zur Folge:

- Die Entnahme der nicht standortheimischen Fichten und die Entwicklung eines naturnahen Bruch- und Auenwäldchens wirken sich einerseits positiv auf die abiotischen Schutzgüter aus, insbesondere auf den Boden und den kleinen Quellbach des Annelsbachs.
- Deutlich positive Effekte ergeben sich durch die naturnahe Entwicklung des Waldbestands außerdem für das Arten- und Biotoppotential und für das Landschaftsbild.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen relevant sein können, sind zunächst insofern gegeben, als Veränderungen der Nutzung des Plangebietes fast in jedem Fall gleichzeitig mehrere Umweltgüter betreffen. So beeinflusst die geplante bauliche Nutzung bzw. die Entwicklung des Plangebietes naturgemäß nicht nur die Bodenfunktionen bisher unbefestigter Flächen, sondern hat auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie auf die Flora und Fauna im Gebiet.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern, die in der schutzgutbezogenen Darstellung nicht berücksichtigt wurden, sind nicht zu erwarten.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Entsprechend der Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotverletzungen nach § 44 BNatSchG enthält der Bebauungsplan diverse Maßnahmen. Hierbei handelt es sich um folgende Planungsaspekte, Festsetzungen und Hinweise:

- Das Vorhaben passt sich in die landschaftliche Abfolge ein. Auch Sonnen- und Berghof liegen in der unteren Hangzone.
- Das geplante sonstige Sondergebiet – Brennholzhandel beschränkt sich auf den Teil der Vorhabensfläche, der nicht mit Obstbäumen bestanden ist, sondern bislang ausschließlich als Grünland genutzt wird.
- Zahlreiche Maßnahmen fügen die Betriebsfläche so harmonisch wie möglich in die Landschaft ein. Hierzu zählen insbesondere die Terrassierung des Geländes mit kleinen Böschungen, die hangparallele Anordnung der Gebäude, eine Höhenbegrenzung der Gebäude mit Staffelung nach oben und die Dachgestaltung.
- Zur Einbindung des bebauten Bereichs in die freie Landschaft ist rings um das Sondergebiet eine Eingrünung vorgesehen. Im Westen, Norden und Osten er-

folgt eine dichte Anpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern. Im Süden ist eine Baumreihe aus sieben Hochstämmen vorgesehen.

- Die nicht überbauten Grundstückflächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind mindestens 30% standortheimische Gehölze vorzusehen. Die Verwendung von Koniferen ist nicht zulässig.
- Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen soll entweder zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser genutzt werden.
- Für die Beleuchtung im Sondergebiet sind insektenfreundliche Leuchtmittel vorgesehen.
- Es wird empfohlen, im Sondergebiet Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalbe anzubringen.
- Der gesamte Obstbaumbestand auf Flurstück Nr. 179, d.h. die kleine Streuobstwiese im Norden und die kleine Baumreihe am westlich gelegenen Wirtschaftsweg, bleibt erhalten.
Die Fläche ist als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese“ festgesetzt. Die bislang nicht baumbestandenen Bereiche werden mit Obstbäumen bepflanzt. Außerdem wird die vorhandene Streuobstwiese mit Obstbäumen unterpflanzt. Für die Pflanzung sind regionaltypische Obstbaumarten vorzusehen. Der Unterwuchs soll extensiv bewirtschaftet werden.
- Im bestehenden Streuobst werden insgesamt sechs Nisthilfen für Vögel ausgebracht.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im vorhandenen Gehölzbestand (auch auf den umliegenden Flächen) keine baubedingten Schäden entstehen dürfen. Im Rahmen der Bautätigkeit sind diese Flächen als Tabuflächen zu betrachten, die weder befahren noch betreten werden dürfen. Alle am Bau Beteiligten müssen entsprechend eingewiesen werden.
- Um die alten Obstbäume so lange wie möglich zu erhalten, sollen bruchgefährdete Äste abgestützt und abgebrochene Äste fachgerecht entfernt werden.
- Sollten im Rahmen der Bautätigkeit Bodendenkmäler zu Tage treten, besteht eine Meldepflicht.
- Gleiches gilt bei Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung.
- Im Teilplan A.2 dient die Ökokonto-Maßnahme insgesamt zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Entwicklung Auwald/Bruchwald.
Auf der Fläche entlang eines der Quellbäche des Annelsbachs wurden die vorhandenen Fichten zu Gunsten der Entwicklung eines Au-/Bruchwalds entnommen.

2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes

Die Vorhabensfläche ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst im Odenwald entwickelt. Die Suche nach **alternativen Standortvarianten** ergab jedoch keine praktikable anderweitige Lösung (s. Umweltbericht zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes).

Im Plangebiet selbst wurde das Vorhaben so in die Fläche eingepasst, dass der vorhandene Obstbaumbestand vollumfänglich erhalten bleibt. Der Bebauungsplan sieht außerdem eine intensive Eingrünung der bebauten Fläche vor. Grundsätzlich andere Planlösungen, die mit wesentlich geringeren Umweltauswirkungen verbunden sind, sind auf der Vorhabensfläche nicht denkbar.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die vorliegende Umweltprüfung greift einerseits auf vorhandene **Datengrundlagen** zurück. Hierzu zählen übergeordnete Planungen, insbesondere Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, außerdem Kartenwerke zur Bodenbeschaffenheit und zur Hydrogeologie. Ergänzt werden diese Informationen durch gezielte faunistische Erhebungen im Gebiet und seiner Umgebung, die als Basis für eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens dienen. Weiterhin liegt ein Lärmgutachten vor. Abgeschätzt werden die klimarelevanten Emissionen durch den Brennholzhandel.

Insgesamt stellen die vorhandenen Daten, die spezifischen Gutachten zum Vorhaben und die getroffenen Einschätzungen eine hinreichend genaue Datenbasis für die Umweltprüfung dar. Signifikante Kenntnislücken sind nicht vorhanden.

Die **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz** für das Teilgebiet A.1 wurde nach der hessischen Kompensationsverordnung (KV), d.h. nach einem Punktwertverfahren durchgeführt. Auf derselben Grundlage wurde auch die ökologische Wirkung des Kompensationskonzepts im Teilplan A.2 bewertet. Damit lassen sich der Ausgleichsbedarf im Plangebiet A.1 und die Ausgleichsmaßnahmen im Teilgebiet A.2 einander gegenüber stellen.

3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Durch entsprechende vertragliche Regelungen werden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Vorhabensfläche sichergestellt und im Teilplan A.2 dem hier gegenständlichen Vorhaben zugeordnet.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ der Gemeinde Höchst i. Odw. liegt westlich der Kerngemeinde am Fuß des Galgenbergs und ist rund 1,47 ha groß (Teilplan A.1). Auf der Gemarkung Höchst, Flur 10, Flurstück Nr. 179 sieht der Bebauungsplan im Südosten die Errichtung eines Brennstoffhandels mit Lagerplatz, Lager- und Maschinenhalle sowie einem Wohngebäude zur Unterbringung einer Betriebsleiterwohnung vor. Das Betriebsgelände wird intensiv eingegrünt. Auf der verbleibenden Grundstücksfläche wird der vorhandene Obstbaumbestand erhalten und umfangreich ergänzt.

Nach der Bestandsaufnahme für die verschiedenen Umweltaspekte haben die Böden im Teilplan A.1 eine sehr hohe Funktionserfüllung. Die Bedeutung des Gebiets für das Grundwasser lässt sich als „mittel bis gering“ bewerten. Ein natürliches Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Im Kontext großräumiger klimatischer Wirkzusammenhänge ist das Plangebiet A.1 von mittlerer klimatischer Bedeutung. Das Plangebiet A.1 hat unter dem Aspekt der biologischen Vielfalt (Vegetation und Fauna) eine mittlere bis hohe Bedeutung. Wertgebendes Element ist der alte Obstbaumbestand. Er zählt zu den nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG geschützten Biotopen und bietet insbesondere (Teil)Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind dagegen nicht vorhanden. Für das Landschaftsbild sind ebenfalls die Obstbäume von besonderer Bedeutung. Insgesamt hat das Teilgebiet A.1 eine hohe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut. Einerseits fügt es sich harmonisch in die landschaftlich vielfältige Abfolge von Wald, Streuobstwiesengürtel und Grünland auf der ostexponierten Hangzone des Galgenbergs ein. Andererseits macht es hiervon jedoch nur eine kleine Teilfläche aus. Angesichts der Vorbelastung durch Bundesstraße und Bahn spielt das Plangebiet A.1 für die Erholungsnutzung nur eine mittlere Rolle, wobei insbesondere Feierabend- und Wochenenderholung mit Spazierengehen und Wandern in Betracht kommen. Kulturgüter sind auf der Fläche (bislang) nicht bekannt. Sachgüter, die an anderer Stelle wieder hergestellt werden müssen, sind nicht vorhanden.

Das geplante Sonstige Sondergebiet - Brennholzhandel im Teilgebiet A.1 ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Für die abiotischen Schutzgüter liegen die Auswirkungen einerseits im mittleren Bereich (Boden) und sind ansonsten als mittel bis gering einzustufen (Grundwasser und Klima / Luft). Ursache für die vergleichsweise niedrige Eingriffsintensität in diesem Zusammenhang ist die geringe Größe des Sondergebiets.

Für die biologische Vielfalt (Vegetation und Fauna) lassen sich die Auswirkungen ebenfalls als „mittel bis gering“ bewerten, da der Bebauungsplan zahlreiche Vorkehrungen trifft, die Eingriffe (auch aus artenschutzrechtlicher Sicht) zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Insbesondere bleibt der wertgebende Streuobstbestand vollumfänglich erhalten. Außerdem wird das Sondergebiet intensiv eingegrünt.

Diese Aspekte minimieren zusammen mit der landschaftlichen Einpassung des Betriebsgeländes auch die Eingriffe in das Landschaftsbild. Allerdings erfolgt eine weitere Zersiedlung der freien Landschaft, womit die Auswirkungen auf dieses Schutzgut als „hoch bis mittel“ eingestuft werden müssen.

Für die Wohnbebauung östlich der Bahn resultieren aus dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen auf die Erholungsnutzung lassen sich mit Blick auf die Vorbelastung durch Bundesstraße und Bahn maximal im mittleren Bereich einordnen.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen, womit die Auswirkungen auf das Schutzgut gering ausfallen.

Gesamtübersicht der Schutzgutbewertung im Teilplan A.1

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Boden	sehr hoch	mittel
Grundwasser	mittel bis gering	mittel bis gering
Klima / Luft	mittel	mittel bis gering
Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt	mittel bis hoch	mittel bis gering
Landschaftsbild	hoch bis mittel	hoch bis mittel
Mensch / Wohnumfeld / Erholung	mittel	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind verschiedene Maßnahmen im Teilplan A.1 vorgesehen, insbesondere der vollumfängliche Erhalt der Obstbäume, die umfangreiche Ergänzung des Obstbaumbestands und die intensive Eingrünung des Sondergebietes.

Die Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Teilgebiet A.2 durch eine Ökokonto-Maßnahme. Die Maßnahmenfläche (Gemarkung Hummetroth, Flur 3, Flurstück Nr. 155/3) liegt in der Waldfläche zwischen Hummetroth und Annelsbach an einem der Quellbäche des Annelsbaches. Auf einer rund 7.000 m² großen Fläche wurden hier die vorhandenen Fichten entnommen zu Gunsten der Entwicklung eines Au-/Bruchwalds. Eine Teilfläche hiervon (3.167 m²) wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ zugeordnet.

Mit den Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen im B-Plan werden die artenschutzrechtlichen Anforderungen vollumfänglich realisiert, so dass keine Verbotverletzungen nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG geschützte Streuobstwiese bleibt vollumfänglich erhalten und wird durch verschiedene Maßnahmen (Unterpflanzung und Extensivierung der Grünlandnutzung) aufgewertet. Naturschutzfachliche und sonstige Schutzgebiete sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nach der Kompensationsverordnung von Hessen (KV). In der als Anlage angefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden sowohl die Eingriffe auf der Teilfläche A.1 als auch die ökologische Aufwertung auf der Teilfläche A.2 ermittelt.

Beim Vergleich des jetzigen Zustandes mit der künftigen Situation nach Realisierung des Bauvorhabens und Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Teilgebiet A.1 auf längere Sicht nicht bebaut wird und Teil der freien Landschaft bleibt.

Literatur und Kartenverzeichnis:

BÜRO VOLKER W. GÜRTLER DIPLOM-INGENIEURE AKH UND BÜRO FÜR STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG KRIEGSMANN / BANZ-JOCHUM (2005): Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw. 4. Änderung und Fortschreibung mit integriertem Landschaftsplan, Groß-Gerau / Darmstadt

DER HESSISCHE MINISTER FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (1986): Standortkarte von Hessen, Hydrogeologische Karte, Blatt L 6118 Darmstadt Ost, Wiesbaden

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, Hrsg. (1994): Behelfsausgabe der Geologischen Karte von Hessen 1 : 25.000, faksimilierter Nachdruck der 1. Auflage, erschienen 1894, Blatt 6119 Groß-Umstadt, Wiesbaden

HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE / HLUG (2006): Grundwasserbeeinflusste Standorte 1 : 50.000, Blatt L 6118 Darmstadt-Ost, Wiesbaden

HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE / HLUG (2007a): Bodenkarte von Hessen 1 : 50.000, Blatt L 6118 Darmstadt-Ost, Wiesbaden

HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE / HLUG (2007b): Ertragspotential des Bodens 1 : 50.000, Blatt L 6118 Darmstadt-Ost, Wiesbaden

HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE / HLUG (2007c): Feldkapazität des Bodens 1 : 50.000, Blatt L 6118 Darmstadt-Ost, Wiesbaden

HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE / HLUG (2007d): Nitratrückhaltevermögen des Bodens 1 : 50.000, Blatt L 6118 Darmstadt-Ost, Wiesbaden

HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE / HLUG (2007e): Nutzbare Feldkapazität des Bodens 1 : 50.000, Blatt L 6118 Darmstadt-Ost, Wiesbaden

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2013): Bodenschutz in der Bauleitplanung, Methodendokumentation zur Arbeitshilfe: Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1 : 5.000 landwirtschaftliche Nutzflächen (BFD5L); Wiesbaden

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT – REGIONALPLANUNG (HRSG.) (1992): Planungsregion Südhessen, Gutachten zum Landschaftsrahmenplan, Darmstadt

Anlagen

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, November 2016
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Prüfung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Brennholzhandel an der B 45“ im Ortsteil Höchst, Ökologisches Planungsbüro Dr. Fritz, Darmstadt, 07.09.2015

Gemeinde Höchst im Odw.

Ortsteil Höchst

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Brennholzhandel an der B 45“

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB40022-P
Bearbeitet: November 2017

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Vorbemerkungen.....	2
2 Bewertungsmethodik.....	2
3 Bewertung des Bestandes Teilplan A.1	3
4 Bewertung der Planung Teilplan A.1	5
5 Bilanzierung Teilplan A.2.....	8
6 Gesamtergebnis.....	9

1 Vorbemerkungen

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird aus ökologischer Sicht der derzeitige Zustand der Vorhabensfläche / **Teilplan A.1** (Bestand) mit der künftigen Situation nach vollständiger Ausschöpfung aller durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ eröffneten baulichen Möglichkeiten (Planung) verglichen.

Dadurch werden einerseits die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Außerdem wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

Die Vorhabensfläche ist teilweise als **Streuobstbestand** außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Kombination mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG **gesetzlich geschützt**. Da das geschützte Biotop vollumfänglich erhalten bleibt, wird auf eine gesonderte Bilanz verzichtet.

Im **Teilplan A.2** sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Die hierdurch erzielte ökologische Aufwertung (Ausgleich) wird in Kapitel 5 bilanziert.

2 Bewertungsmethodik

Um festzustellen, inwieweit der ökologische Wert einer Fläche nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen dem jetzigen Geländewert entspricht, wird jedem Biotop-/Nutzungstyp (Bestand und Planung) eine Wertzahl zugeordnet. Dieser Punktwert wird mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert; das Produkt dieser Multiplikation ergibt den Gesamtwert der betreffenden Fläche. Somit lassen sich jeweils ein Gesamtwert von Bestand und Planung berechnen und einander gegenüberstellen.

Die Methodik orientiert sich an der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624 vom 13.09.2005) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444).

In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-Nutzungstypen enthalten, welche die Nutzungstypen klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten pro Flächeneinheit zuordnet.

Diese vorgegebenen Flächenklassifizierungen beruhen auf einer idealen Typisierung bzw. Standardisierung und müssen insofern in der konkreten Situation stets überprüft und gegebenenfalls abgeändert werden. Dies bedeutet, dass die der Kompensationsverordnung anliegende Wertliste der Standard-Nutzungstypen den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Diese Bewertungskorrektur erfolgt gemäß der Anlage 2 KV, Nr. 2.3, durch einen Zu- oder Abschlag von bis zu 10 Wertpunkten je Flächeneinheit.

Um bei dieser Quantifizierung eine Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, erfolgt eine Stufung des Korrekturzu- bzw. -abschlags, wobei den Stufen jeweils eine Bewertung zugeordnet wird.

Abweichung vom Standard-/Nutzungstyp	Auf- bzw. Abwertungsstufen		
- sehr groß	(Stufe 1)	+/-	10
- groß	(Stufe 2)	+/-	8
- mittel	(Stufe 3)	+/-	6
- mäßig	(Stufe 4)	+/-	4
- gering	(Stufe 5)	+/-	2

Einen Sonderfall stellen Einzelbäume dar; ihre Traufflächen werden mit dem jeweiligen, in der Wertliste angegebenen Wert multipliziert. Der sich daraus ergebende Gesamtwert aller Einzelbäume wird - sofern dies nach der Verordnung für die betreffende Fläche zulässig ist - zu dem jeweiligen Gesamtwert der Fläche, auf der die Einzelbäume stehen, addiert. Die Größe der Trauffläche wird jedoch nicht zur Gesamtfläche addiert.

3 Bewertung des Bestandes Teilplan A.1

In nachfolgender Auflistung werden alle bestehenden Biotop- bzw. Vegetationsstrukturen im Teilplan A.1 entsprechend der angewandten Kompensationsverordnung zugeordnet und bewertet.

Eine Beschreibung der Lage des B-Plangebiets sowie der derzeitigen Nutzung der für die Planung in Anspruch genommenen Flächen ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Die in der Bestandskarte für das Teilgebiet A.1 verzeichneten Biotop-/Nutzungsstrukturen werden daher nachfolgend nur noch kurz erläutert und in die vorgegebenen Standard-Nutzungstypen der hier angewandten Kompensationsverordnung eingestuft.

Grünland

Die Vorhabensfläche wird größtenteils als Grünland genutzt. Die betreffende Fläche wird zunächst gemäht und im Spätjahr außerdem als Weide für Rinder genutzt. In Folge hat sich auf dem nährstoffreichen Standort ein artenarmer Bestand etabliert, der sich einerseits den intensiven Weiden (**Nutzungstyp 06.200**), andererseits den intensiv genutzten Wirtschaftswiesen (**06.910**) zuordnen lässt. Für beide Typen werden **21 Wertpunkte** angesetzt.

Streuobst

Im Nordosten der Vorhabensfläche steht eine Streuobstwiese aus mehreren alten Apfelbäumen. Die Obstbäume sind stark pflegerückständig und haben teilweise bereits unvollständige Kronen. Der Unterwuchs wird im Kontext mit dem umgebenden Grünland genutzt und ist überwiegend artenarm (s. oben). Für bestehende Streuobstwiesen werden nach der Kompensationsverordnung entweder 32 Wertpunkte oder 50 Wertpunkte angesetzt. Mit 32 Wertpunkten werden intensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen (03.110) bewertet, auf denen die Bäume regelmäßig geschnitten werden und deren Unterwuchs mehrschurig ist. 50 Wertpunkte erhalten extensiv bewirtschaftete Streuobstwiesen (03.130).

Im vorliegenden Fall liegt eine Mischnutzung vor. Der Unterwuchs wird einerseits gemäht und im Spätsommer auch beweidet, damit intensiv bewirtschaftet. Auf dem nährstoffreichen Standort hat sich artenarmes Grünland eingestellt. Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstreckt sich zwischen den Wegen und dem Sonnenhof „dichtes und hochwüchsiges, intensiv genutztes Grünland der nährstoffreichen, artenarmen Glatthaferwiesen“. Der Bestand ist nur punktuell an wenigen Standorten unter und an den Obstbäumen lückiger und vergleichsweise mager.

Im Gegensatz zum intensiv genutzten Grünland sind die Bäume deutlich überaltert, sehr stark pflegerückständig und haben teilweise bereits unvollständige, bzw. nur noch fragmentarische Kronen. Streng genommen findet eine extensive, d.h. erhaltende Pflege der Bäume nicht (mehr) statt.

Vor diesem Hintergrund könnten im Sinne einer Mischkalkulation 41 Wertpunkte für den Streuobstbestand angesetzt werden. Da in Streuobstbeständen jedoch i.d.R. die Bäume das wertgebende Element darstellen, wird mit dem **Nutzungstyp 03.130** und **50 Wertpunkten** die höhere Bewertung angesetzt. In jedem Fall muss dann ein Abschlag für den intensiv genutzten Unterwuchs erfolgen, der nicht dem Biotoptyp entspricht. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Baumbestand bereits deutliche Anzeichen des Verfalls aufweist und ohne entsprechende Maßnahmen spätestens mittelfristig abgängig sein wird. Ein mäßiger **Abschlag um 4 Wertpunkte** ist damit fachlich in jedem Fall gerechtfertigt und fällt mit Blick auf die Zerfallserscheinungen des Obstbaumbestands und die artenarme Ausprägung des Unterwuchses sogar gering aus. Mit insgesamt **46 Wertpunkten** liegt der Biotopwert immer noch über dem Wert, den die oben dargestellte Mischkalkulation ergeben würde.

Baumreihe und Einzelbaum

Neben dem geschlossenen Streuobstwiesenbestand stehen auf der Vorhabensfläche noch fünf weitere Obstbäume, vier davon in Reihe entlang des westlich gelegenen Wirtschaftswegs, einer im Nordwesten zwischen Baumreihe und Obstwiese. Als einheimische, standortgerechte Obstbäume zählen die Bäume der Baumreihe zum **Nutzungstyp 04.210 (33 Wertpunkte)**, der Einzelbaum zum **Nutzungstyp 04.110 (31 Wertpunkte)**. Wie bereits dargelegt, fließt der Flächenanatz für die Bäume nicht in die Gesamtfläche ein (s. Kapitel 2).

Bilanzierung Bestand

Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wertpunkte	+/-	Gesamtwert
<u>Geltungsbereich</u>					
Grünland	06.200 / 06.910	11.378	21	0	238.938
Streuobstwiese	03.130	<u>3.350</u>	50	- 4	154.100
Gesamt		<u>14.728</u>			
Baumreihe	04.210	84	33	0	2.772
Einzelbaum	04.110	64	31	0	<u>1.984</u>
Insgesamt					<u>397.794</u>

4 Bewertung der Planung Teilplan A.1

Die sich aus der Planung ergebenden Strukturen im Teilplan A.1 werden wie nachfolgend dargelegt den Standard-Nutzungstypen aus der Wertliste der Kompensationsverordnung zugerechnet:

BAULANDFLÄCHEN

Überbaute Flächen

Für das sonstige Sondergebiet - Brennholzhandel wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt. Damit dürfen 50% der Baulandfläche überplant werden. Als bebaute Flächen ohne Dachbegrünung zählen die mit Gebäuden bestandenen Flächen zum **Typ-Nr. 10.710** mit einem Grundwert von **3 Wertpunkten**. Die ansonsten befestigten Flächen, z.B. der Lagerplatz, werden als versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen dem **Nutzungstyp 10.520** zugeordnet, der ebenfalls **3 Wertpunkte** bedeutet.

Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Nach BauNVO § 19 (4) darf die zulässige Grundfläche überschritten werden, z.B. für die Anlage von Stellplätzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brennstoffhandel an der B 45“ sieht keine Beschränkung bei der Überschreitung der GRZ vor. Damit ist von der maximal zulässigen Überschreitung auszugehen, die bei 50% der GRZ liegt. Für das Gebiet ist somit eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig. Die entsprechenden Flächen werden dem **Nutzungstyp 10.520** mit **3 Wertpunkten** zugerechnet.

Flächen mit Pflanzbindung

Auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung mit standortheimischen Baum- und Straucharten vorgesehen. Sie werden insofern den Hecken- und Gebüschpflanzungen (**Nutzungstyp 02.400**) mit **27 Wertpunkten** zugerechnet. Da die neu gepflanzten Hecken an Bebauung angrenzen, erfolgt ein kleiner **Abschlag** um **2 Wertpunkte**, woraus ein Gesamtwert von **25 Wertpunkten** resultiert.

Grundstücksfreiflächen und Einzelbäume

Die nicht überbauten oder befestigten Freiflächen des Grundstücks sind zu begrünen und als Grünflächen zu erhalten. Sie werden dem **Typnummer 11.221** zugeordnet, der u.a. strukturarme Grünanlagen und arten- und strukturarme Hausgärten umfasst und mit **14 Wertpunkten** bewertet wird. Durch die festgesetzte anteilige Anpflanzungspflicht von einheimischer und standortgerechter Vegetation erfolgt eine geringfügige **Aufwertung** um **2 Wertpunkte**.

Der Bebauungsplan sieht die Pflanzung von einer Baumreihe aus sieben Bäumen vor. Pro Baum wird eine Trauffläche von 3 m² angenommen. Ihre Einstufung erfolgt als **Typnummer 04.210** mit **33 Wertpunkten**.

Flächenanteile der Baulandflächen

Art der Nutzung	GRZ	Fläche gesamt (m ²)	Bebauter Bereich (m ²)	Über- schreitung GRZ (m ²)	Grund- stücksfrei- fläche (m ²)
Sonstiges Sondergebiet	0,5	7.664	3.832	bis 0,75 1.916	1.916
gesamt		7.664	3.832	1.916	1.916

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese im Plangebiet A.1 bleibt der vorhandene Obstbaumbestand vollumfänglich erhalten.

Die Planung sieht einerseits vor, die alten Apfelbäume der bestehenden Obstwiese zu unterpflanzen. Außerdem wird die bislang nicht baumbestandene Fläche mit Obstbäumen bepflanzt. Auf der gesamten Fläche wird die Grünlandnutzung extensiviert.

Die Ausgangssituation, d.h. die bestehende Streuobstwiese, wird wie im Bestand dem **Nutzungstyp 3.130** mit **50 Wertpunkten** zugeordnet, abzüglich des oben dargelegten **Abschlags** um **4 Wertpunkte**. Die Unterpflanzung mit jungen Bäumen und die Extensivierung des Grünlands bedeutet für beide Aspekte der bestehenden Streuobstwiese (Bäume und Unterwuchs) eine wesentliche Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation. Es wird ein deutlich höherwertiges Biotop als bislang geschaffen, das zudem mittel- bis langfristig erhalten bleibt. Dies wird mit einer hohen **Aufwertung** um **8 Wertpunkte** gewürdigt, woraus sich ein Gesamtwert von **54 Wertpunkten** errechnet.

Die Ergänzungspflanzung der Streuobstwiese ist als flächige Ersatz- oder Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume dem **Biotoptyp Nr. 03.121** zuzuordnen, der in die Bewertung mit **31 Wertpunkten** eingeht. Bei einer Bepflanzung von 3.714 m² ist von einer flächigen Pflanzung auszugehen. Auch das Vorhandensein der umliegenden Streuobstbestände ist unbestritten.

Nicht berücksichtigt wird die Aufwertung des bislang artenarmen Grünlands durch Extensivierung der Nutzung.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Sägebetrieb in Anbetracht der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße (B 45) und die Bahn keine erhebliche Zunahme der Verlärmung bedeutet. Ein Abschlag für die zu erwartende Lärmbelastung in Bezug auf die Unterpflanzung der bestehenden Streuobstwiese und deren Erweiterung ist damit nicht erforderlich.

Bilanzierung Planung

Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wertpunkte	+/-	Gesamtwert
<u>Sonstiges Sondergebiet</u>					
überbaubare Flächen	10.710 10.520	3.832	3	0	11.496
zulässige Überschreitung	10.520	1.916	3	0	5.748
Flächen mit Pflanzbindung	02.400	1.149	27	- 2	28.725
Grundstücksfreiflächen	11.221	<u>767</u>	14	+ 2	12.272
Fläche Sonstiges Sondergebiet		7.664			
Baumreihe	04.210	21	33	0	693
<u>Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese</u>					
bestehende Streuobstwiese unterpflanzt	03.130	3.350	50	- 4 + 8	180.900
Ergänzungspflanzung Streuobst	03.121	<u>3.714</u>	31	0	115.134
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Streuobstwiese		7.064			
Baumreihe	04.210	84	33	0	2.772
Einzelbaum	04.110	<u>64</u>	31	0	<u>1.984</u>
Insgesamt		<u>14.728</u>			<u>359.724</u>

5 Bilanzierung Teilplan A.2

Im Teilplan A.2 wurde auf Gemarkung Hummetroth, Flur 3 Flurstück Nr. 155/3 eine Ökokonto-Maßnahme auf insgesamt 7.000 m² durchgeführt. Hiervon werden 3.167 m² dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ zugeordnet und als Teilfläche A.2 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bestand

Der vormalige Fichtenforst auf der Ökokonto-Fläche wird als sonstiger Nadelwald bzw. als **Nutzungstyp 01.229** mit **24 Wertpunkten** bewertet.

Planung

Die Entnahme der Fichten zu Gunsten der Entwicklung eines Bruch- bzw. Auwäldchens ist dem **Nutzungstyp 01.137** (Neuanlage von Auwald / Bruchwald / Ufergehölzen) zuzurechnen und mit **36 Wertpunkten** zu veranschlagen.

Bilanzierung Bestand Teilplan A.2

Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wertpunkte	+/-	Gesamtwert
Fichtenforst	01.229	3.167	24	0	76.008
Insgesamt		3.167			76.008

Bilanzierung Planung Teilplan A.2

Standard-Nutzungstyp aus der Wertliste	Typ-Nr.	Größe m ²	Wertpunkte	+/-	Gesamtwert
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft					
Entwicklung Bruch- bzw. Auwäldchen	01.137	3.167	36	0	114.012
Insgesamt		3.167			114.012

6 Gesamtergebnis

Stellt man die Gesamtwerte von Bestand und Planung im **Teilplan A.1** einander gegenüber, die den in einer dimensionslosen Zahl ausgedrückten jeweiligen „Wert“ für die Belange von Natur und Landschaft wiedergeben, ergibt sich bei Annahme einer maximalen Ausschöpfung aller durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bauholzhandel an der B 45“ eröffneten baulichen Möglichkeiten folgende Differenz (Ausgleichsbedarf):

Bestand Teilplan A.1	397.794 Wertpunkte
Planung Teilplan A.1	<u>359.724 Wertpunkte</u>
Differenz (Ausgleichsbedarf) Teilplan A.1	<u>- 38.070 Wertpunkte</u>

Insgesamt ist im Teilgebiet A.1 der „Wert“ für die Belange von Natur und Landschaft im Bestand höher als mit der Planung, d.h. nach Realisierung des Baugebiets. Somit können die Eingriffe in Natur und Landschaft (trotz grünordnerischer Festsetzungen) nicht vollumfänglich innerhalb des Teilplans A ausgeglichen werden. Insgesamt verbleibt ein externer Ausgleichsbedarf, der sich in Punkten ausgedrückt auf 33.980 Wertpunkte bezieht.

Im **Teilplan A.2** wird durch die Ökokonto-Maßnahme folgende Aufwertung erzielt:

Bestand Teilplan A.2	76.008 Wertpunkte
Planung Teilplan A.2	<u>114.012 Wertpunkte</u>
Differenz (Aufwertung) Teilplan A.2	<u>+ 38.004 Wertpunkte</u>

Stellt man den Ausgleichsbedarf im Teilplan A.1 der Aufwertung bzw. der Ausgleichswirkung im Teilplan A.2 einander gegenüber, ergibt sich folgendes:

Ausgleichsbedarf Teilplan A.1	- 38.070 Wertpunkte
Aufwertung / Ausgleich Teilplan A.2	<u>+ 38.004 Wertpunkte</u>
Differenz	<u>- 66 Wertpunkte</u>

In der **Gesamtbetrachtung** verbleibt ein minimales Defizit von 66 Wertpunkten.

Gemeinde Höchst i. Odw.



**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
mit Prüfung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
"Brennholzhandel an der B 45"
im Ortsteil Höchst**

Darmstadt, den 07. September 2015
Ökologisches Planungsbüro Dr. Fritz
Berbeiter: Dr. Hans-G. Fritz
Arndtstraße 36
64297 Darmstadt
Tel. 06151-6794564
fritz@oekoplanwelt.de

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1 VERANLASSUNG	1
2 DURCHFÜHRUNG / METHODEN	2
3 ERGEBNISSE	3
a) Landschaftliche Situation und Vegetation im Plangebiet (PG)	3
b) Im PG wurden folgende nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten angetroffen	7
1) Vögel (Avifauna)	7
2) Reptilien und Amphibien	7
3) Fledermäuse	8
4) Insektenarten	8
5) Geschützte Pflanzenarten	8
c) National geschützte Arten	8
4 ARTENSCHUTZPRÜFUNG UND EU-GEMEINSCHAFTSRECHT	8
Vorbemerkungen	8
Prüfung	10
a) Zum Tötungsverbot des BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 1	10
b) Das Störungsverbot als Verbotstatbestand im BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 2	10
c) Das Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten im BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 3	13
5 FAZIT UND TABELLARISCHE ERGEBNISZUSAMMENFASSUNG	14
6 GESETZLICHE GRUNDLAGEN	16
7 FACHLICHE GRUNDLAGEN (AUSWAHL)	16
8 FOTODOKUMENTATION IM WINTER/FRÜHJAHR 2015	17 - 20

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

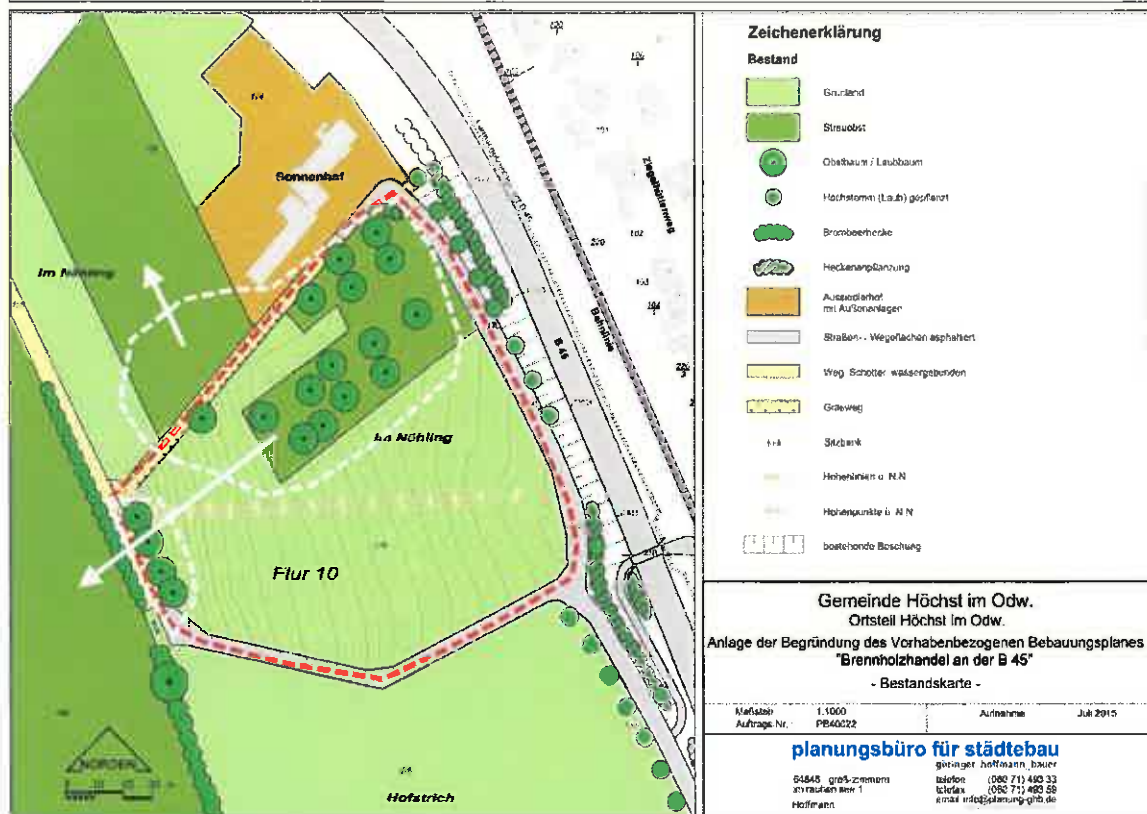


Abb. 1: Bestandskarte (Quelle: Planungsbüro für Städtebau) zum Bereich des VE-Plans in der Gemeinde Höchst i.Odw. Umgrenzung des Kernuntersuchungs- und Plangebiets (PG) rot gerissen; hellgrau umrissen = Habitat-Wertflächen des alten Streuobstes vernetzt nach Norden und Westen außerhalb des PG.

1 VERANLASSUNG

In der Gemeinde Höchst, im OT Höchst, soll mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Brennholzhandel westlich, jenseits der Bundesstraße B45 im Außenbereich ermöglicht werden. Das ca. 1,57 ha umfassende offene Gelände liegt unweit neben der "Bundesstraße B45" und direkt südlich vor dem "Sonnenhof". Das Gelände ist Teil des Grünsystems "Biotopverbund zwischen der Bundesstraße B45 im Osten und dem Waldrand auf der Hohe im Westen". Zur Situation im Luftbild siehe Abb.4.

Das Vorhaben umfaßt somit die Ortsrandlage zur offenen Feldflur im Nordwesten der Kerngemeinde Höchst. Im Rahmen der BPlan-Aufstellung ist es zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit geboten, die artenschutzfachliche Wertigkeit festzustellen und mit den BPlan-Festsetzungen abzu prüfen. Um dies zu ermöglichen wurde das Büro schon im Herbst 2014 durch das federführende Planungsbüro für Städtebau, Groß-Zimmern, beauftragt, die erforderlichen vor Ort Ermittlungen durchzuführen. Der folgende Fachbeitrag zum Artenschutz befaßt sich mit dem Vorhaben und seiner Genehmigungsfähigkeit vor dem Hintergrund der gemeinschaftsrechtlich über die "Zugriffsverbote" geschützten Arten in den wertgebenden Lebensräumen des aktuell landwirtschaftlich genutzten Areals. Insbesondere war die Situation der hier angetroffenen oder zu erwartenden Vögel, Reptilien und Insekten sowie ggf. weiterer Arten wie Fledermäuse, Haselmaus und floristischer Besonderheiten im

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

Hinblick auf den gemeinschaftsrechtlichen (und nationalen) Artenschutz zu ermitteln. Entsprechend den Artenvorkommen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ggf. geeignete Schutzmaßnahmen einzuplanen.

2 DURCHFÜHRUNG/METHODEN

Das Planungs- und Vorhabengebiet (**nachfolgend mit PG abgekürzt**) ist in allen seinen Bereichen gut zugänglich. Es umschließt etwa 1,57 ha. Zur Einbeziehung von Randstörungen und übergreifenden Funktionen wurde der Ermittlungsbereich jedoch noch größer angelegt, so dass auch benachbarte Grundstücksflächen, insbesondere zu den umgebenden Streuobstbeständen im Norden und Westen, bei den Begehungen mit einbezogen wurden. Zur Ermittlung des Bestandes und Potenzials für Vogelnisthöhlen, Fledermausquartiere oder als Käferhabitate wurden die geeigneten Bäume intensiv überprüft und mit dem Fernglas auf Hinweise von Tierbesiedlungen in der Wipfelregion abgesucht. Ferner wurden Steine etc. umgewendet und genau inspiziert als potenzielle Verstecke von Amphibien und Reptilien oder großen Laufkäfern. Nach Reptilien wurde durch langsames Abschreiten mit exakter Überprüfung von sonnigen Böschungen, vegetationsfreien Wegrändern etc. gesucht. Im Umfeld der Obstbäume wurden zusätzlich 5 schwarze Dachpappen in den Größen ca. 1 m x 1,5 m als "Künstliche Verstecke" (KV) ausgelegt. Bei kühlem oder schlechtem Wetter ziehen sich darunter gern Reptilien etc. zurück. Zu dieser gängigen Nachweismethode siehe auch bei HACHTEL et al. (2009). Im Hinblick auf Aktivität von Fledermäusen wurde das baumbestandene Areal mittels Bat-Detektor abgehört und frühmorgens visuell geprüft auf schwärmende oder einfliegende Tiere. Die Bestimmung von Schmetterlingen und anderen Insekten erfolgte durch Sichtbeobachtung; hier kommt die Attraktion der blühenden und fruchtenden Obstbäume sowie Brombeergebüsche auf Insekten als Hilfsmittel hinzu. Insgesamt erfolgten die Begehungen zur Ermittlung des geschützten Naturinventars an den folgenden naturschutzfachlich und klimatisch günstigen Terminen:

13. Januar (Wintersichtung), 8 April (Abendexkursion), 10. Mai (Frühexkursion ab Sonnenaufgang), 8. Juni (vormittags), 24. Juni (Abendexkursion).

Als technische Hilfsmittel dienten Ferngläser, digitale Klangattrappe (besonders auf Wendehals, Gartenrotschwanz und Steinkauz angewendet), Hörverstärker; und in der Dunkelheit (wegen Fledermäusen etc.) ein Ciel- sowie ein Mini-3 Bat-Mischerdetektor und ein Nachtsichtgerät. Ermittlungen die nicht sofort ausgewertet werden konnten, wurden zur späteren Auswertung auf ein Diktiergerät gesprochen. Die Erfassung der Brutvogelarten erfolgte sowohl per optisch-akustischer Ansprache als auch anhand einer Potenzialanalyse bezogen auf das vorhandene Biotopinventar; der bundesweite Datenbank-Server "www.ornitho.de" wurde auf spezielle Arten ebenfalls herangezogen.

Hinzuzufügen ist noch, dass der Verfasser bereits bei den Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit einer Neutrassierung der Bundesstraße B45-Umgehung in den Jahren 1992 und 1993 im gleichen Gebiet faunistisch-ökologisch untersuchend und beratend tätig war: ÖKOPLANUNG 1993. Bis auf das Standardprogramm waren damals zusätzlich noch Barfallen-Fänge auf Laufkäfer im Auftrag.

3 ERGEBNISSE

a) Landschaftliche Situation und Vegetation im PG (siehe Abb. 1 und Fotodokumentation)

Bei dem PG handelt es sich landschaftlich um die schattenkühle und feuchte Ostflanke des Engelbergs zwischen 2 Feldwegen: Der obere bildet bei 196 m ü.NN eine Stufe mit nach oben anschließender steiler Böschung, der untere bei 180 m ü.NN ist eine Teerstraße neben einem technisch ausgebauten Entwässerungsgraben. Eingebunden zwischen den Wegen und dem Sonnenhof erstreckt sich dichtes und hochwüchsiges, intensiv genutztes Grünland der nährstoffreichen, artenarmen Glatthaferwiesen (*Arrhenatheretum elatioris*, HB-Biotopnummer 06.120), auf dem später im Jahr eine kopfstärke Rinderherde eine Weidelgras-Weißklee-Weide beweidet. Dies führt insbesondere in nassen Perioden wie im Winter 2014/15 zu ganz erheblichen Trittschäden. Foto Nr. 1. Alles in allem sind nur die wenigen Standorte unter und an



Abb. 2a: Luftbild-Planausschnitt 2000 (Quelle: Google earth). Vor dem Bau der Westumgebung B 45. Hellgrau umrissen = ungefähre Lage des Bauvorhabens.



Abb. 2b: Luftbild-Planausschnitt 1933 (Quelle: Natureg). Hellgrau umrissen = ungefähre Lage des PG.

den 15 Streuobstbäumen¹ aus Äpfeln lückigwüchsiger und vergleichsweise

magere Glatthaferwiesen.

Die Streuobstbäume selbst sind sehr alt, kaum gepflegt und in den dünnen Wipfeln üppig von Misteln (*Viscus album*) überwuchert.

Allerorten brechen sie durch die Lasten und

¹ Den oberen Feldweg flankieren noch einmal 4 Streuobstbäume.

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	BNat SchG	EHZ	VS RL	RLH 2014	RLD 2007	Status *) im PG
Amsel	<i>Turdus merula</i>	§	0				BV (2P)
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	§	0				RB
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	§	0				BV (1-2P)
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	§	0				BV (1P)
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	§	0				sG
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	§	+				RB
Elster	<i>Pica pica</i>	§	0				sG
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	§	-		V	V	BV (1-2P)
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	§	0				RB
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	§	-	Z	2		pBV
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	§	0				RB
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	§	-		V		BV (1P)
Grauspecht	<i>Picus canus</i>	§§	-	I	2	2	pBV
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	§	0				RB
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	§§	+				RB
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§	0				RB
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	§	0				RB
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	§	-				RB
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	§	0				BV (2-3P)
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	§§	0				sG
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	§	0				sG
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	§	+				RB
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	§§	-	I	V		BV
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	§	0				hhG
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	§	-		3	V	ÜF
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	§	0				BV (2P)
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	§	0				RB
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	§§	-		3		G
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	§	0				RB
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	§	-				BV (3-4P)
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	§§	-		V	2	pBV
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	§	-		V		sG
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	§	-		V		RB
Türkentaube	<i>Columba decaocto</i>	§	-				RB
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	§§	0				sG
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	§	-				sG
Zilp-Zalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	§	0				RB

Tabelle 1: Übersicht der avifaunistischen (=Vögel) Ermittlungen und Auswertungen. Erhaltungszustand (EHZ) nach Auflistung der Vogelschutzwarte (VSW) 2014. Zu den Abkürzungen siehe folgend. *) Status nach fachlicher Einschätzung. Potenzialarten:

Abkürzungen in der Tabelle 1:

BV: aktuell wahrscheinlicher oder tatsächlicher Brutvogel im UG (Gesamtparzelle!) mit Anzahl von Paaren (P.)

pBV: potenzieller Brutvogel; aktuell nicht Brutvogel aber in der Gemeinde 2015 beobachtet





RB: aktuell wahrscheinlicher oder tatsächlicher Brutvogel am Rand des Vorhabens (Nachbarhabitate)

G: Gastvogel, erscheint bei der Nahrungssuche etc. im UG (s = selten, h = häufig, hh = sehr häufig)

ÜF: im Luftraum über dem UG auf Beute-/Nahrungsflug oder im Aufwind = überfliegende Art

Zu den weiteren Details und Abkürzungen der Tabellen 1 und 2 siehe unten folgend.

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

Die Farben und Kürzel bei den Erhaltungszuständen (EHZ) der FFH-Anhangarten bedeuten :	 V = günstig („favourable“)	grün
	 U1 = unzureichend („unfavourable – inadequate“)	gelb
	 U2 = schlecht („unfavourable – bad“)	rot
	 XX = unbekannt („unknown“)	grau

In der **EHZ-Spalte** von Tabelle 1 bedeuten ferner:
 - sich verschlechternder Trend; 0 stabiler Trend; + sich verbessernder Trend
 seit der letzten Bearbeitung 2008; siehe auch **Hessen-Leitfaden**, Stand 2011.

Weitere Abkürzungen in Tabelle 1 und 2 bedeuten:

§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt, gem. § 7 BNatSchG

VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979): **I** = in Anhang I VSRL gelistet (Art benötigt Schutzgebiete); **Z** = gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie (Artenauswahl für die nach Definition des hessischen Fachkonzeptes EU-Vogelschutzgebiete ausgewiesen wurden). Alle heimischen, wild lebenden Vogelarten fallen unter Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie.

FFH-RL = FAUNA-FLORA-HABITAT-FFH-Richtlinie (nicht für Vögel!)

FFH-Anh. II = Arten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen;

FFH-Anh. IV = streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse;

FFH-Anh. V = Arten deren Nutzung einer behördlichen Kontrolle unterliegen

RLD = gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik, Stand 2008 u.a.

RLH = gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand Vögel (2006) u. Sonstige (1996) u.a.

Gefährdungskategorien der Roten Listen Deutschland (1996/2007/2008/2009/2011):

Kategorie 2: Stark gefährdet

Kategorie 3: Gefährdet

Kategorie D: Datenlage unzureichend

Kategorie V: Arten der Vorwarnliste

Gefährdungskategorien der Roten Listen Hessen (1995/2002/2006/2009/2010/2014):

Kategorie 2: Stark gefährdet

Kategorie 3: Gefährdet

Kategorie V: Arten der Vorwarnliste

Kategorie D: Datenlage unzureichend

anstehendes Totholz auseinander. Die meisten von ihnen weisen deshalb Höhlen und Spalten auf. Der Streuobstbestand ist der Süzipfel eines größeren Bestands in der Gewann "Nähling" und hat sich bis auf den Bereich mit der Umgehungsstraße zum Vergleichsdatum 2000 (Google) quantitativ kaum verändert (nur ein Abgang). Siehe Abb. 2a. Dieses Areal wurde bereits 1998 im Rahmen der Hess. Biotopkartierung erfaßt als "Streuobstwiese nord-östlich vom Galgenberg". Siehe Natureg. Ebenfalls in Natureg weist der historische Kartenausschnitt von 1933 nicht auf erhöhtes Streuobstvorkommen hin. Abb. 2b.

Von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung erweisen sich die in Abb. 1 hellgrau umgrenzten Teilflächen, bestehend aus den alten Streuobstbäumen mit Mistelbewuchs. Jeder alte Obstbaum ist für sich ein eigenständiger kleiner Lebensraum mit stamm-, rinden-, blatt- und blütenbewohnenden Taxa wie Käfer, Rindenläuse, Zweiflügler, Bienen und Wespen.

b) Im PG wurden folgende nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten angetroffen:

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	FFH-Anhang			RL Hessen	RL BRD	Erhaltungszustand (EHZ) in		Status und Informationen zum PG Parzelle 179, Flur 10 Gem. Höchst i.Odw.
		II	IV	V			Hessen 2013	BRD 2013	
Säugetiere									
Feldhase	<i>Lepus europaeus</i>				3	3			Schutz im Jagdgesetz typischer Bewohner der Feldfluren, kommt aber nur vereinzelt vor
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>		X		3 (V)*	-	FV §§ 0	FV §§ 0	2015 u. 1993: weit verbreitete sehr kleine Art, in Gebäudespalten etc.; im PG ziemlich häufiger Nahrungsflug u. ggf. zeitweilig auch Quartiere
Reptilien / Amphibien (ohne Nachweise)									
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>		X			V	FV §§ 0	U1 §§ 0	1992: vor dem Bau der B45-Umgehung an sonnig-warmer Bahnböschung West vorhanden, heute durch die Straße vom PG getrennt
Insekten/Wildbienen									
Wildbienen in vielen Arten: u.a. Furchen- und Sandbienen, Stein-/Garten-/Erdhummel u.a.	Apoidea: <i>Halictus</i> spp., <i>Andrena</i> spp., <i>Bombus lapidarius</i> , <i>Bombus hortorum</i>				?	?		§	Blütenbesucher und Bestäuber, Boden-, Halm- und Holznester, viele Arten vorhanden, verbreitet an Magerstellen der Streuobstwiesen u. blütenreichen Ruderalfluren
Insekten/Laufkäfer, Heuschrecken, Tagfalter									
Violetttrandiger Laufkäfer	<i>Carabus violaceus</i>							§	1992: Groß-Laufkäfer in Wiesen, Streuobst
Hain-Laufkäfer	<i>Carabus nemoralis</i>							§	1992: Groß-Laufkäfer in Wiesen, Streuobst
Höckerstreifen-Laufkäfer	<i>Carabus ullrichii</i>				3**	3		§	1992: Groß-Laufkäfer in Wiesen, Streuobst
Wiesen-Grashüpfer	<i>Chorthippus dorsatus</i>				3**				2015 u. 1992: mesophiles Grünland
Sumpf-Grashüpfer	<i>Chorthippus montanus</i>					V			2015 u. 1992: mesophiles Grünland
Goldene Acht	<i>Colias hyale</i>							§	mesophiles Grünland

Tabelle 2: Übersicht der Erfassungsergebnisse weiterer geschützter und/oder Rote-Listen-Arten 2015. Erhaltungszustand (EHZ) der FFH-Anhang-Arten aus: Hessen-Forst FENA, Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie 2013. ** veraltete Säuger/Heuschrecken/Laufkäfer-RL von 1995/1997. Zu den Abkürzungen und Darstellungen siehe auch Seite 5!

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

1) **Vögel** (Avifauna/Tabelle 1) mit Nistplätzen (Fortpflanzungsstätten) und/oder Brutrevieren (auch Teilflächen) oder Ruhestätten waren im PG vorhanden (siehe in Tabelle 1 Status BV) mit den folgenden Arten und ermittelten Häufigkeiten:

2 Paare Amseln (Baumgehölze etc.), 1-2 Paare Blaumeisen (Baumhöhlen, Spalten), 1 Paar Buchfinken (Apfelbaum), 1-2 Paare Feldsperlinge (Baumhöhlen, Spalten), 1 Paar Goldammern (Gebüsch am Fuß vom Streuobstbaum), 2-3 Paare Kohlmeisen (Baumhöhlen, Spalten), 1 Paar Neuntöter (Mistelbusch im Streuobstwipfel), 2 Paare Ringeltauben (Baumgehölze), 3-4 Paare Stare (Baumhöhlen, Spalten). Zumeist sind die engeren Brutreviere mit Bereichen außerhalb nah am PG gelegen verbunden (funktionale Vernetzung): So fliegen die Goldammern häufig hinein in die Nachbarflächen am Hang nördlich und westlich oberhalb. Oder Amseln, Neuntöter etc. wechseln regelmäßig aus dem PG hinüber in die Gehölze des Streuobsthanfes, manchmal auch zu den Grünflächen am Bahndamm herunter.

Zusammen sind es 9 Brutvogelarten. Daraus ergeben sich im Laufe einer Brutperiode mind. **14 Vogelreviere** oder Ruhestätten, fast nur im alten Streuobst. Weitere Arten (Tabelle 1 Status RB) nisten mehr oder weniger nah am BPlan-Gebiet, und es sind Bachstelze, Garten- und Dorngrasmücke, Girlitz, Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Klapper- und Mönchsgrasmücke, Trauerschnäpper, Türkentaube, Zilp-Zalp. Von diesen und den Gastvögeln (G) sind mehrere als potenzielle Brutvögel anzusprechen, da der Beobachtungszeitraum bei der Dynamik von Vogelgemeinschaften nur einen Ausschnitt wiedergeben kann: Buntspecht, Elster, Girlitz, Grünfink, Grünspecht, Mistel-, Sing- und Wacholderdrossel, Rabenkrähe, Stieglitz, Trauerschnäpper. Insgesamt ergibt sich damit eine Tragfähigkeit der Biotoptypen im PG für rund 20 hier heimische Vogelarten. Sie gehören alle der Gruppe der Baum- und Gehölbewohner an. Wiesenvögel gab es schon 1992 nicht und heute erst recht nicht. Im Vergleich mit 1992/1993 sind verschwunden der Gartenrotschwanz, Grauspecht, Grauschnäpper, Kernbeißer und Bluthänfling. Allerdings weisen Meldungen von STEIGER in www.ornitho.de im Frühjahr 2015 auf Vorkommen des Gartenrotschwanz und auch des für Streuobst geradezu typischen Steinkauz an anderer Stelle in Höchst hin. Im Odenwald erscheint die gefährdete Art Steinkauz jedenfalls noch, so etwa im Weschnitztal (WOLLBECK 2009).

Andere Arten aus der FFH-Anhangsliste IV waren im und am PG kaum einmal festzustellen:

2) Reptilien und Amphibien

Es wurden keine **Amphibien** ermittelt. Wasserflächen als mögliche Ablaihabitate sind weder im PG noch im erreichbaren Umfeld vorhanden.

Aus der Gruppe der **Reptilien** wurde nach Zauneidechsen an allen geeignet erscheinenden sonnigen Wegrändern und Säumen, besonders mit Totholz und Dorngebüsch, intensiv und bei günstiger Witterung gesucht, ohne das ein Hinweis gelang. Und schon 1992/1993 gab es hier am Hang keine Vorkommen, sondern nur entlang der Bahnlinie. Diese ist mittlerweile durch die Bundesstraße 45 für solche Tiere vollständig vom Streuobsthang abgetrennt. Das gleiche gilt für mögliche Schlingnattervorkommen, die noch stärker an Steingeröll und Mauern gebunden sind (vgl. MALTEN & ZITZMANN 2008; FRITZ 2009). Somit sind dauerhafte Vorkommen solcher Arten im PG auszuschließen, allein schon wegen der kühl-feuch-

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

ten Osthangelage.

3) Für **Fledermäuse** weist das PG mit den alten Streuobstbäumen nur theoretisch eine besondere Eignung bezüglich Wochenstuben auf. Was hier regelmäßig bei Nahrungsflügen zu beobachten ist, sind an Gebäuden wohnende **Zwergfledermäuse** bei der Insektenjagd. Es ist durchaus wahrscheinlich, dass diese wenig anspruchsvollen Tiere aus Tagesquartieren unter den Dächern des nahen Ortes oder der Hofgebäude erscheinen. Die nur kleine Fingerlänge erreichenden Tiere sind typische Spaltenbewohner. Sie benötigen an Rücken und Bauch den Kontakt mit dem Substrat und sind deshalb nur selten in Baumhöhlen zu finden. Im Sommer nutzen sie einen Quartierverbund, indem sie häufig ihren Standort verlegen. Im Winter suchen sie Stollen, Keller u.ä. auf, wo sie ebenfalls versteckt in Spalten ruhen.

Es sind zwar Blüten- und Fruchtesträucher in Form einiger Brombeergebüsche am Fuß von Obstbäumen vorhanden, ein Vorkommen der **Haselmaus** erscheint aber in dieser isolierten Lage höchst unwahrscheinlich, zumal auch aus dem Umfeld keine Vorkommen bekannt sind (vgl. Natureg).

4) **Insektenarten** wie Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus*), Ameisenbläulinge (*Glaucopsyche*) sind ebenfalls nicht vorhanden oder zu erwarten, da die notwendigen Futterpflanzen, Nachtkerzen, Weidenröschen, Gr. Wiesenknopf, fehlen. Für solche Pflanzen ist das Grünland zu intensiv und gleichförmig bis an die Ränder genutzt, ebenso der Graben unten neben der Teerstraße zum Sonnenhof.

5) Einschlägig geschützte **Pflanzenarten** konnten nicht festgestellt werden und sind nicht zu erwarten. In der Hess. Biotopkartierung 1998 wurde das Streuobst erfaßt als ein Teil der "Streuobstwiese nordöstlich vom Galgenberg". Der Biotopschutzstatus ist auch heute noch gegeben, die Ausdehnung im PG zeigt Abb. 1 mit der hellgrau umrissenen Linie.

c) Als national geschützte Arten oder auch nur in Roten Listen aufgeführte (siehe Tabelle 2) gibt es im PG neben und an den blühenden und fruchtenden Obstbäumen sowie Brombeeren eine ganze Reihe von Arten, darunter **Wildbienen**, an Sonnenrändern des Grünlandes Heuschrecken. Hinzugefügt werden soll noch, dass auch die immer mehr zurückgehenden und in vielerlei Hinsicht gefährdeten **Honigbienen** im PG bereits im Januar gesehen wurden, ohne dass ein Imker hier Bienenstöcke hält. Bei den Untersuchungen von 1992/1993 hatten sich einige interessante Groß-Laufkäferarten eingefunden, die allesamt (nur) national geschützt sind, wie auch die auffällige Tagfalterart Goldene Acht, die auch aktuell vorhanden ist. Von den großen Käfern war auch unter den Dachpappen (KV) aktuell nichts zu finden.

4 ARTENSCHUTZPRÜFUNG UND EU-GEMEINSCHAFTSRECHT

Vorbemerkungen

Prüfungsrelevant nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die europ. geschützten Arten, d.h. alle Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) mit lt. Gerichtsentscheiden "eindeutigen" Fortpflanzungs-, Aufzucht- und/oder Ruhestätten (während Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) im Eingriffsgebiet des BPlan-Vorhabens (hier das PG) bzw. dessen Wirkungsbereich. Es bleiben solche Arten unberücksichtigt, die lediglich (oft nur sporadisch) als Nahrungsgäste auftreten können (Nahrungsflächen sind artenschutzrechtlich nicht geschützt, solange ihre Beeinträchtigung nicht zur Aufgabe eines Brutplatzes/einer Fortpflanzungsstätte führt oder die als zufällige Gäste in Erschei-

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015



Abb. 3a: Ausschnitt Planzeichnung Vorentwurf "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Brennholzhandel an der B 45" vom Januar 2015 (Quelle: Planungsbüro für Städtebau). Zu den Details siehe dort.

Abb. 3b: Modell des Planungsziels, 0,77 ha umfassend, aus Südosten gesehen (Quelle: - Planungsbüro für Städtebau).



ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

nung treten oder überfliegend und damit ohne direkten Bezug zum Eingriffsgebiet erscheinen.

In Bezug auf das Vorhaben nach BPlanung gem. Vorentwurf vom Januar 2015 (Abb. 3a), ist eine Bebauung auf der süd-/südöstlichen Teilfläche des Grünlandes vorgesehen. Eine Modellmontage stellt das Projekt, hier im Bild der Abb. 3b in räumlicher Draufsicht aus SO dar. "Echte" Gebäude sind demnach eine langgestreckte Halle am unteren, östlichen Rand sowie 2 kleinere mit einem "Schuppen" und einer Betriebsleiterwohnung an der westlichen, oberen Grenze. Eingerahmt wird das Projekt von Gebüschpflanzungen, der offene Grünlandrest wird mit Streuobst bepflanzt. Verkehrsbewegungen erfolgen über die geteerte "Sonnenhofstraße". Geräuschentwicklungen kumulieren mit dem Straßenlärm der angrenzenden Westumgehung B 45, die nur zum Teil in Tieflage verläuft, sowie der Bahnstrecke. Aufgrund von Lage und Konzeption ist somit von einer geringen bis mittleren Eingriffswirkung auf den Artenschutz auszugehen.

Hinter den "Zugriffsverboten" des § 44 Abs. 1 BNatSchG, die weiter unten zu prüfen sind, steht als Leitbild nach Art. 16 Abs. 1 FFH-RL für Bebauungspläne wie für alle anderen rechtmäßigen Pläne und Programme in Bezug auf FFH-Anhangsarten: Grundsätzlich gilt ein Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustands (EHZ) auf der Populationsebene für jede Art. Arten im nicht günstigen EHZ müssen weiterhin die Gelegenheit haben in einen günstigen EHZ gelangen zu können.

Bei den Vogelarten ist das Leitbild etwas weniger hoch gesteckt, und es gilt nach Art. 13 Vogelschutzrichtlinie (VRL) nur ein grundsätzliches Verschlechterungsverbot des aktuellen Erhaltungszustands auf der Populationsebene. Vgl. LAU (2012: S. 136-140).

Bei den national geschützten Arten (der BundesartenschutzVO), ist davon auszugehen, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung im § 1a (3) des BauGB Berücksichtigung finden können. Siehe dazu auch § 18 (1) BNatSchG.

Prüfungsrelevant sind somit im PG selbst alle o.g. Vögel und Fledermäuse mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im oder nah am PG. Siehe dazu Tab. 1 und 2.

Prüfung

a) Zum **Tötungsverbot** des BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 1: "Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören". Dieses Verbot bezieht sich auf einen direkten Zugriff auf das einzelne Tier oder Entwicklungsstadium soweit er signifikant über das normale Maß der allgegenwärtigen Gefährdungsursachen im Lebensraum hinausgeht.

Für das etwa 1,57 ha umfassende PG wurde ermittelt, dass es in der Brutzeit etwa 20 Arten beherbergen kann, davon wurden aktuell 9 Arten festgestellt, die 14 Reviere in den Baum- und Gehölzbeständen belegten. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung von **Vögeln** bzw. Zerstörung von deren Eigelegen ist bei Ausführung von Bau- und Gestaltungsmaßnahmen damit nur dann wahrscheinlich, wenn sie an den Brutplätzen, d.h. den Obstbäumen stattfinden. Nach dem Planentwurf ist dies nicht beabsichtigt und somit kann der Tatbestandseintritt nicht relevant sein. Was auch für die anderen gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten des FFH - Anhangs IV, die Zwergfledermäuse, gilt.

Beim Betrieb der Anlage ist davon auszugehen, dass sich im engeren Betriebsgelände, nämlich dem Holzlager und an/in den Gebäuden weitere Arten ansiedeln werden, wie etwa Hausrotschwanz, Haussperling, Bachstelze, Rauchschwalbe. Diese Arten, wie auch Gebäudefledermäuse leben ständig oder überwiegend im Nahbereich des Menschen, ja sie sind teilweise sogar auf ihn angewiesen. Im Lebensumfeld dieser "Kulturfolger" gibt es ein ständiges Lebensrisiko, welches allein nicht zunimmt wenn der Mensch hier seinen Geschäften nachgeht, gleichzeitig aber seine Mitgeschöpfe in angemessenem Maße im Auge behält.

b) Das **Störungsverbot** als Verbotstatbestand im BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 2 umfaßt erhebliche Störungen von Tieren der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015



Abb. 4: Luftbildübersicht (Quelle: Bing maps-Microsoft) zum § 44 Abs. 1, Nr. 2 bezüglich der Möglichkeiten zur Erhaltung für vom Vorhaben betroffene Lokalpopulationen = lokale Vorkommen besonders geschützter Arten.

Hellblau gerissener Kreis = Zentrum des Vorhabens; die hellgrau umrissene Fläche stellt einen nahegelegenen Bestand an Streuobst dar, der für die Erhaltung von Lokalpopulationen von Bedeutung ist.

während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Als erheblich ist eine Störung dann einzustufen, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand (EHZ) der lokalen Population einer Art verschlechtert. Als "Störung" ist jede mittelbare Einwirkung auf ein Tier, die eine Verhaltensänderung des Tieres bewirkt, anzusehen. Sie kann durch jedwede Form der Vergrämung, z.B. durch Schall, Licht, Wärme oder sonstige Beunruhigungen und Scheuchwirkungen, aber auch durch Zerschneidungs-, Trenn- und Barrierewirkungen ausgelöst werden und sich negativ auf die individuelle Fitness auswirken. Damit Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden müssen reicht es allein schon aus, wenn

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

eine solche Beeinträchtigung nicht unwahrscheinlich ist. Vgl. LAU (2012: S. 111-115).

Mit dem Verbot werden solche Arten geschützt, die besonders empfindlich auf Störungen in ihrem Lebensraum reagieren. Die Empfindlichkeit kann innerhalb von Arten individuell verschieden sein, umfaßt generell aber Vögel mit hohen Fluchtdistanzen wie z.B. Greifvögel, Eulen, Spechte, Wiesenbrüter, Wasservögel und im besonderen solche Arten, deren Erhaltungszustand nicht günstig und deshalb nicht mit der grünen Ampel angezeigt wird, d.h. oft sind es seltene und gefährdete Arten. Siehe Tabelle 1. In den Brutrevieren ist die Empfindlichkeit besonders groß.

Im **bzw. am PG** ist festgestellt worden, dass hier während Brut- und Aufzuchtzeiten mit bis zu 20 Vogelarten gerechnet werden kann, in mind. ebenso vielen Revieren und Nistplätzen vorwiegend im Baum- und Gehölzbestand der in Abb. 1 grob umgrenzten Bereiche. Von einigen dieser Arten wird das PG darüberhinaus zur Gefiedermauser und später im Jahr als Überwinterungsstätte weiterer Vögel genutzt; und auch auf dem Durchzug ist mit dem Rasten von weiteren Arten im und am PG auszugehen. Ist der BPlan mit seinen Zielen (siehe Abb. 3a) geeignet entsprechende Verbotstatbestände auszulösen? Dies könnte dann der Fall sein, wenn die Intensität der Nutzung ganz erheblich und diffus zunehmen würde. Beabsichtigt wird es nicht, und es wird deshalb auch aktiv mit Maßnahmen wie der Eingrünung entgegengewirkt: Der BPlan setzt qualitative Ausgleichsmaßnahmen zur Eingrünung, Sicherung und landschaftlichen Aufwertung des Vorhabens fest, die in absehbarer Zeit den hier vorkommenden Wildtierarten wie Vögeln und Fledermäusen, Insekten etc. Lebensraum bieten werden. Zudem befindet sich nah am PG noch ein vergleichsweise umfangreicher Lebensraum mit guter Streuobstwiesen- und Gebüschausstattung, geeignet für die Erhaltung lokaler Populationen der meisten hier vorkommenden Brutarten. Siehe Abb. 4 mit grauerisener Umrandungsfläche. Sodass lediglich einige Grundregeln zu beachten sind:

Vogelarten in unzureichend bis schlechten landesweiten EHZ bedürfen einer besonderen planerischen Fürsorge, da es für sie schwieriger ist einen geeigneten, störungsarmen Ersatzlebensraum zu finden und damit die Lokalpopulation verlustfrei zu erhalten. Es ist dabei die Rede von den (auch potenziellen) Brutvogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer, Neuntöter, Steinkauz und Trauerschnäpper im Baum- und sonstigen Gehölzbestand des PG-Streuobstes, darüberhinaus von im möglichen Wirkraum des Vorhabens auftretenden Randbrütern, hier vor allem wiederum die vorgenannten Arten und weitere, die sich aus Tabelle 1 ergeben. Etwa die sog. "Erdspechte" Grün- und Grauspecht, das sind zwei Spechtarten die in ihrer Ernährung weitgehend auf ein ausreichendes Vorkommen von Larven, Puppen und Adulte von Ameisen angewiesen sind. Ameisenvölker haben es aber unter dem Tritt des Weideviehs schwer, ausreichend große Vorkommen zu entwickeln. Ein mögliches Eintreten des Störungs-Verbotstatbestands durch Bau und Betrieb der Anlage kann dann vermieden werden, wenn von vornherein störungsverhindernde Vorkehrungen getroffen oder festgesetzt werden. Es verbietet sich in dieser landschaftlichen Lage am Rande des Bauvorhabens Planen oder Zäune mit Plastikfolien als Sicht-Schutzvorkehrungen aufzustellen. Wo immer es aufgrund der Topographie möglich ist, soll aber um das Baugelände herum mit Gehölzpflanzungen auf 3-5m breiten und bis zu 1m hohen Erdwällen i.S. von Wall-Baumhecken als ökologische Pufferzone gearbeitet werden: Um eine weite Baum-

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

reihe aus z.B. Berg-, Feldahorn, Eichen und Linden im Zentrum sind als Mantel Gebüsch anzupflanzen, am geeignetsten sind Dornsträucher wie Weiß- und Schlehdorn, Heckenrosen u.a. Ferner sind die alten Streuobstbäume fachgerecht in eine Pflege zu nehmen und noch möglichst lang zu erhalten; dabei sind sie vor Großvieh- oder Pferdebeweidung zu schützen². Darüberhinaus sind im PG-Streuobst 2 Stck. Nisthilfen für den Steinkauz (Höhleneingang immer zum Stamm!) und 4 Stck. für den Gartenrotschwanz fachgerecht anzubringen und zu erhalten, solange, bis das neu angepflanzte Streuobst hoch genug gewachsen ist und selbst Puffer- und Niststättenfunktionen übernehmen kann. Ferner geht es auch um Störungs- und Tötungswirkungen im Zusammenhang mit der sog. "Lichtverschmutzung" in der freien Landschaft (vgl. GEO-MAGAZIN 4/2011). Um diese Wirkungen zu reduzieren, wird generell auf unschädlichere Lampentypen hingewiesen. Insbesondere sind insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampf-Niederdruck oder in ihrer Wirkung vergleichbare Lampen) mit staubdichten Scheinwerfern und einem Abstrahlwinkel von < 70° zur Vertikalen überall dort zu verwenden, wo das Umfeld gut beleuchtet sein muß, was hier zu erwarten ist. Barrierenwirkungen sind aus dem punktförmigen Bauvorhaben und den zu schützenden Arten nicht zu befürchten. Der Sägebetriebslärm ist bei der direkten Nachbarschaft zur Westumgehung B 45 mit der Bahnlinie nicht als übermäßig verstärkend anzusehen. Zumal Verkehrs- und solcherart Betriebslärm insbesondere Vögel kaum abschrecken. Siehe Flughafenlärm und Vogelbesiedlung.

c) Im BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 3 wird das **Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten** ausgesprochen. Dieser Verbotstatbestand umfaßt die direkte Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von jeder einzelnen, mehrfach benutzbaren Fortpflanzungs- oder Ruhestätte (z.B. in Höhlen, Spalten) der besonders bzw. streng geschützten Tierarten. Kein Verstoß liegt vor soweit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Auslösen des Verbotes läßt sich aber vermeiden, indem zeitnah funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF- ggf. auch FCS-Maßnahmen) durchgeführt werden (Abschnitt 5). Bei ökologischer Betrachtung schützt auch dieses Verbot im Sinne der Erhaltungszustände vor allem, wie unter Punkt 4b bereits dargestellt wurde, die Arten mit engen Anforderungen an den Lebensraum und damit einer besonderen populationsbezogenen Empfindlichkeit. Das wiederum sind Arten mit Erhaltungszuständen außerhalb von günstig und der grünen Ampel.

Von den bis zu 20 Brutvogelarten, die im PG über die Jahre zu erwarten sind, gibt es keine Art, die im Grünland Nist- und Ruhestätten einnehmen würde. Sämtliche Arten sind - wie schon im Jahr 1992 festgestellt wurde - an das Streuobst, an Hecken und Gebüsch gebunden. Ihre Fortpflanzungsstätten befinden sich in und am Baum- und sonstigen Gehölzbestand, der in Abb. 1 schematisch umgrenzt ist. Analog ist es mit den Fledermäusen. Eine Betroffenheit der geschützten Arten i.S. des BNatSchG § 44 Absatz 1 Nr. 3 durch das Bauvorhaben im südöstlichen Teil des offenen Grünlandes scheidet aus. Allenfalls lassen sich noch **Empfehlungen** für das freiwillige Anbringen von Nisthilfen für die gefährdeten Rauch-

² Am Streuobstheng oberhalb des Feldweges wird dies bereits praktiziert und mit Schafen verträglich beweidet.

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

TATBESTANDSEINTRITT UND ERFORDERLICHE VERMEIDUNGS- UND FUNKTIONSERHALTENDE MASSNAHMEN	ZIELART-/EN
Allgemeine Tötungsvermeidung: Sollten bei jeglicher Art von Bau und betrieblicher Nutzung geschützte Arten auftreten, ist deren Schonung und ggf. fachlich durchgeführtes Umsetzen an sichere Standorte oder Ersatzhabitate notwendig (nach UNB-Beratung)	Vögel, Fledermäuse und sonstige geschützte Arten wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger
Vermeidungs-/FCS-Maßnahme/Verbot der erheblichen Störung: "Lichtverschmutzung", Verdrängung oder Beeinträchtigung/Tötung von Tieren durch unangepasste Lichtquellen in der freien Landschaft wird durch Verwendung insektenfreundlicher Lampen (z.B. Natriumdampf-Niederdruck- oder in ihrer Wirkung vergleichbare Lampen) mit staubdichten Scheinwerfern und einem Abstrahlwinkel von < 70° zur Vertikalen minimiert	Dämmerungs- und Nachtvögel, Fledermäuse sowie Begleitarten der artenreichen Streuobstwiesen, wie Kleinsäuger, Nachtfalter, Mücken und Fliegen, Käfer
Vermeidungs-/FCS-Maßnahme/Verbot der erheblichen Störung: Damit durch Bau und Betrieb des Brennholzhandels keine erheblichen Störungsverbote bei spez. Vogelarten und Fledermäusen ausgelöst werden, soll der Restlebensraum Streuobstwiese mit den etwa 15 Obstbäumen verbessert und ökologisch abgepuffert werden. 1. durch fachgerechte Erhaltungspflege der alten Obstbäume; 2. durch angepasste Pflege mit Schafen oder als 2-schürige Wiese; 3. durch Anbringen und Erhalten geeigneter Nisthilfen für Steinkauz (2 Stck.) und Gartenrotschwanz (4 Stck.), solange bis die Neupflanzungen selbst diese Funktionen übernehmen können; 4. indem die randseitige Eingrünungspflanzung des Bauvorhabens, wo es topogr. möglich ist, als Wall-Baumhecke angelegt wird (auf 3-5m breiten und bis zu 1m hohen Erdwällen)	die typischen Streuobst-Höhlenbrüter lt. Tabelle 1 und die Potenzialarten Steinkauz und Gartenrotschwanz während der Brut-, Aufzucht- und Gefiedermauserzeiten; außerdem das "Heer" von Begleitarten mit Kleinsäufern, ggf. Reptilien und Insekten wie Schmetterlingen, Wildbienen, Käfern etc.
Sonstige Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Innerhalb von Gebäuden wird empfohlen , die gefährdete Rauchschwalbe durch das Anbringen spez. Nisthilfen anzusiedeln und zu fördern; außerhalb unter Dachvorsprüngen könnte es die ebenfalls gefährdete Mehlschwalbe sein (freiwillige Maßnahmen); Beispiele siehe Abb. 5 und 6!	vom Rückgang betroffene Rauch- und Mehlschwalben , typisch für ländliche Gegenden und Anwesen
Tabelle 3: Zusammenfassung von Maßnahmen als Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen in der Legalausnahme des § 44 Abs. 5 S. 2, 4 BNatSchG; mit weiteren Maßnahmenempfehlungen nach Eingriffsregelung.	

schwalben innerhalb der neuen Betriebshalle geben.

Bei abschließender Würdigung aller Umstände ist es zur Vorsorge geboten, ein besonderes Augenmerk auf den in der Abb. 4 hellgrau-gerissen umgrenzten Obstbaum- und Gehölzbestand zu legen. Er sollte möglichst lang erhalten werden und vor Abgang bereits durch Nachpflanzung ersetzt worden sein. Um dies zu erzielen wäre ein lokales Förder- und Pflegemanagement erforderlich.

5 FAZIT UND TABELLARISCHE ERGEBNISZUSAMMENSTELLUNG

Aufgrund von internationalen Konventionen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt (Biodi-

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

<p>Nisthöhle U-Oval 30/45</p>		<p>Gerne angenommen von Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Trauer-, und Halsbandfliegenschnäpper, Feldsperling, Wendehals, Kleinmeise und Fledermäuse. Die Nisthöhle hat einen vergrößerten Brutraum von 14 x 19cm und ist marder-, eichhorn-, katzen-, specht-, elster-, und eichelhäfersicher. Material: Atmungsaktiver Holzbeton.</p>
-----------------------------------	---	---

Abb. 5: Beispiel Astaufhängung einer Vogelnisthilfe für den Gartenrotschwanz u.a. der Fa. Hasselfeldt. Bezugsquelle: <http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/vogelschutz.html>

<p>Fledermausspaltenkasten FSPK</p>		<p>Zum Schutz von z.B. Zwerg-, Mücken-, Rauhhautfledermaus und Abendsegler. Der Kasten ist selbstreinigend, da der Kot nach unten herausfällt. Maße: H 40cm, B 28cm, T 8cm. Spalt: H 32cm, B 23cm, T oben 2,5cm, T unten 4cm. Material: Atmungsaktiver Holzbeton.</p>
---	--	---

Abb. 6: Beispiel Baumaufhängung einer Fledermauswohnhilfe der Fa. Hasselfeldt. Bezugsquelle: <http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/fledermausschutz.html>

versität)³, die Niederschlag in europäischen Richtlinien sowie im gemeinschaftsrechtlichen Artenschutz des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefunden haben, wurde ein mind. 1,57 ha umfassendes Gebiet unter Einschluß des 0,77 ha umfassenden Bauvorhabens im Winter und Frühjahr/Frühsummer 2015 untersucht auf entsprechende Artenvorkommen. Es konnte ermittelt werden, dass zwischen 9-20 durch das Gemeinschaftsrecht besonders geschützte Vogelarten vorkommen bzw. zu erwarten sind, die während der Fortpflanzungszeit und Anwesenheit ebenso viele Reviere oder notwendige Ruhestätten am Vorhabengebiet im Streuobst besetzen. Wegen der für Vögel hohen Attraktivität der alten Streuobstbäume mit zusammen etwa 15 Apfel- und Birnbäumen dominieren die Baum- und Gebüschbrüter das PG. Darunter befinden sich wenigstens 3 bis potenziell sogar 12 Arten mit erheblicher landesweiter Gefährdung, die in der Tabelle 1 durch die Ampelfarben gelb und rot besonders hervorgehoben werden. Eine weitere Tiergruppe mit europaweitem Schutzstatus sind Fledermäuse, die aber nur auf ihren Nahrungsflügen das Plangebiet streifen. Weitere waren nicht vorhanden, wie dem Verfasser bereits schon 1992/1993 aus den eigenen Untersuchungen zur Westumgebung B 45 bekannt war. Solche mobilen Tiergruppen wie Vögel und Fledermäuse haben über das PG mit dem kleinen Streuobstbestand hinausgehende Lebensraumansprüche. Die Lebensgemeinschaft ist mit den umliegenden Streuobstbeständen und sonstigen Gehölzen intensiv vernetzt. Pflanzenarten mit entsprechendem Schutz sind nicht vorhanden, das Grünland ist artenarm und wird intensiv genutzt.

³ UN-Biodiversitätskonvention von 1992 mit Beitritt von 168 Staaten gemeinsam mit der EU

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

Jedoch ist das gesamte Streuobstareal (siehe Abb. 4) generell nach § 30 Abs. 1 und Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 13 Abs. 1 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz ein gesetzlich geschützter Lebensraum. Nach allem sind im Vorhabenbereich somit nur für die Vogelarten einige Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. des BNatSchG § 44 Abs. 1, Satz 2 (erhebliche Störung) notwendig. Denn bei den durch den BPlan initiierten Baumaßnahmen können sich lediglich erhebliche Störungen mit Verdrängungseffekten auf bestimmte Vogelarten sowohl innerhalb wie außerhalb des BPlanes auswirken. Deshalb wird auf einzuhaltende Vermeidungsaufgaben beim Bauen und Betrieb hingewiesen und an die Verantwortlichkeit des Betreibers appelliert. Es handelt sich dabei um notwendige Maßnahme der Vermeidung und Lebensraumsicherung, die in der Tabelle 3 zusammengefaßt werden.

Arten des nationalen Schutzes der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO) sind nicht Gegenstand der durchgeführten Prüfung. Sie müssen in der Eingriffsregelung im § 1 a (3) BauGB bei der BPlan-Aufstellung berücksichtigt werden.

6 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BNatSchG - GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (**Bundesnaturschutzgesetz**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I 2009 S. 2542 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

FFH-RICHTLINIE - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie**). Zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG vom 20. November 2006 (ABl. EG Nr. L 363 vom 20. Dezember 2006, S. 368).

HAGBNatSchG - **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** in der Fassung vom 20. Dez. 2010 (GVBl. I, Nr. 24, S. 629) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).

HESSISCHES MINISTERIUM für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2. Fassung Mai 2011): **Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten** in Planungs- und Zulassungsverfahren (Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen).

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (**EG-Vogelschutzrichtlinie**).

UMWELTSCHADENSGESETZ (USchadG) **Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden**. Umweltschadensgesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2565) geändert worden ist.

7 FACHLICHE GRUNDLAGEN (AUSWAHL)

BANG, P. & P. DAHLSTRÖM (1975): Tierspuren - Tiere erkennen an Fährten, Fraßzeichen, Bauen und Nestern. 240 S., BLV Verlagsgesellschaft mbH, München.

BEZZEL, E. (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Nonpasseriformes Nicht-Singvögel. AULA-Verlag Wiesbaden.

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Passeres/Singvögel. Aula-Verlag Wiesbaden.

BLANKE, I. (2010): Die Zauneidechse - zwischen Licht und Schatten. Laurenti-Verlag, Bielefeld. 2., überarb. Auflage, 176 S.

BRAUNS, A. (1976): Taschenbuch der Waldinsekten Bd. 2: Ökologische Freiland-Differentialdiagnose. Gustav Fischer Stuttgart.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) (2011): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015

und Pilze Deutschlands.- Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1), 716 S., Bonn-Bad Godesberg.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) (2009): HAUPT, H. et al. {Red.}; Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band I: Wirbeltiere - Landwirtschaftsverlag, Münster, 386 S.

DIEHL, D. (2009): Die neue regionale Rote Liste für Fledermäuse für Darmstadt-Dieburg. Collurio 27, S. 84-89. HGON AK Darmstadt.

EISENBEIS, G. & F. HASSEL (2000): Zur Anziehung nachtaktiver Insekten durch Straßenlaternen – eine Studie kommunaler Beleuchtungseinrichtungen in der Agrarlandschaft Rheinhessens. Natur und Landschaft 75, 4, S. 145-156.

FRITZ, H.-G. (2009): Über die Reptilien des Seeheim-Malcher Blütenhangs. Gefährdungen und mögliche Schutzkonzepte. Collurio Nr. 27, S. 141-147, HGON Darmstadt.

GEO Magazin Nr. 04/2011 - Lichtverschmutzung: Rettet die Nacht! Verlag Gruner & Jahr.

HACHTEL, M., M. SCHLÜPMANN, B. THIESMEIER & K. WEDDELING (2009) (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie. Supplement der Zeitschrift für Feldherpetologie 15. Laurenti-Verlag.

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2010): Vögel in Hessen - Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas, 526 S., HGON Echzell.

HESSISCHES MINISTERIUM für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2. Fassung Mai 2011): Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren (Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen).

LAU, MARCUS (2012): Der Naturschutz in der Bauleitplanung. 265 S. Erich Schmidt Verlag, Berlin.

MALTEN, A. & A. ZITZMANN (2008): Schlangen in Südhessen. S. 87-98. Zeitschrift für Vogel- und Naturschutz in Südhessen. Collurio Nr. 22. Darmstadt.

ÖKOPLANUNG - DR. FRITZ (1993): Faunistisch-ökologische Untersuchungen im Rahmen von Umweltverträglichkeitsprüfung und Landschaftspflegerischem Begleitplan zur Trassenführung der Westumgehung von Höchst. Unveröff. Groß-Zimmern für Büro Dorn, Ffm.

READE, W. & E. HOSKING (1974): Vögel in der Brutzeit. Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland & Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (Hrsg.) Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 10. Fassung, Stand Mai 2014.

STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Institut für angewandte Vogelkunde (2014) (bearbeitet von Dr. Matthias Werner, Gerd Bauschmann, Martin Hormann, Dagmar Stiefel): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens 2. Fassung (März 2014).

SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

WOLLBECK, H. (2009): Der Steinkauz im Weschnitztal. S. 77-82. Zeitschrift für Vogel- und Naturschutz in Südhessen. Collurio Nr. 27. Darmstadt.

8 FOTODOKUMENTATION

AUS DEM WINTER UND FRÜHJAHR 2015 (HANS-GEORG FRITZ)

Titelblatt: Blick vom oberen Begrenzungsweg über die Vorhabenfläche (rechts unten) neben der Westumgehung Bundesstraße B 45 auf die Gemeinde Höchst i. Odw.; am 24. Juni 2015

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015



Foto 1: Vom oberen Randweg schaut man über das PG nach Osten auf Höchst. Die Grasnarbe ist durch Viehtritt stark belastet, nicht jedoch die kleine Streuobstwiese. 13.01.15



Foto 2: Die Streuobstwiese ist vor dem Vieh mit Flatterband geschützt und erweist sich deshalb lückiger und artenreicher. Blick nach Süden zum Berghof. 10.05.15

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015



Foto 3: Blick vom Sonnenhofweg hangaufwärts über das fette und einförmige Grünland auf dem das Bauvorhaben geplant ist. 10.05.15



Foto 4: Der blühende Löwenzahn beherrscht im Frühling die Odenwälder Fettwiesen. Hier im Vordergrund das Projektgebiet mit Blick nach Norden zum Sonnenhof. 10.05.15

ÖKOPLANUNG – Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtl. Beurteilung des Bauvorhabens in der Gemeinde Höchst "VEP Brennholzhandel Wodarz", Gemarkung Höchst Fl. 10, Parz. 179 ; Stand Januar - Juni 2015



Foto 5: Frühsommeraspekt in der artenreichen Streuobstwiese. Lückige und niedrigwüchsige Standorte wechseln sich mit dichteren in der mesophilen Glatthaferwiese ab. 08.06.15



Foto 6: Vom Sonnenhof geht der Blick über das Projektgebiet nach Süden zum Berghof. Gleich links schließt sich die Westumgehung B 45 Höchst an, dahinter die Bahn. 08.06.15

SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
ERSCHÜTTERUNGSSCHUTZ
BAUDYNAMIK & BAUPHYSIK
TECHNISCHE AKUSTIK

Messstelle zur Ermittlung der Emission
und Immission von Geräuschen und
Erschütterungen nach § 26 BImSchG

Schallschutzprüfstelle DIN 4109
Zertifikat: VMPA-SPG-203-00-HE

Fehlheimer Str. 24 □ 64683 Einhausen
Telefon (06251) 9646-0
Telefax (06251) 9646-46

E-Mail: info@fritz-ingenieure.de
www.fritz-ingenieure.de

Bericht Nr.: **15297-ASS-1**
Datum: **26.04.2016**

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Vorhaben:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brennholzhandel
an der B 45“ in Höchst im Odenwald

Umfang:

Prüfung der schalltechnischen Belange im Rahmen
der Bauleitplanung

Auftraggeber:

**Planungsbüro für Städtebau
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern**

Sachbearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Dietrich

Qualitätskontrolle:

Dipl.-Geogr. Christina Dietz

Umfang des Dokumentes

Textteil: 26 Seiten

Anhang 1: 1 Seite

Anhang 2: 4 Seiten

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	5
2	Sachverhalt und Aufgabenstellung	6
3	Bearbeitungsgrundlagen	7
3.1	Rechtsgrundlagen und Regelwerke	7
3.2	Planunterlagen	8
4	Beschreibung des Planvorhabens	9
5	Anforderungen an den Schallschutz	12
5.1	Schallschutz im Städtebau	12
5.2	Besonderheiten bei Anlagengeräuschen	14
6	Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise	16
6.1	Schallausbreitungsberechnungen	17
6.2	Beurteilung der Geräuscheinwirkungen	17
7	Untersuchungsergebnisse	18
7.1	Emissionsermittlung	18
7.1.1	Anlieferung von Brennholz	19
7.1.2	Abholung von Brennholz	19
7.1.3	Fahrbewegungen des Gabelstaplers	20
7.1.4	Betrieb der Säge-Spalt Kombination	20
7.1.5	Schallabstrahlung der Lagerhalle	21
7.1.6	Kurzzeitige Geräuschspitzen	22
7.2	Schallausbreitung	22
7.3	Immissionsermittlung	23
7.4	Beurteilung der Immissionen	24
8	Abschließende Bemerkungen	26

Anhänge

ANHANG 1 Übersichtsplan

ANHANG 2 Immissionen Anlagenlärm

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Planzeichnung 9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1	13
Tabelle 2	Immissionsrichtwerte gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm	15

Abkürzungsverzeichnis

A	Fläche [m ²]
AU	Wohnen im Außenbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
dB(A)	Dezibel (A-bewertet)
ΔL	Pegeldifferenzen
HLfU	Hessische Landesanstalt für Umwelt
HLUG	Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie
IP	Immissionspunkt
IRW	Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm [dB(A)]
L_{AFmax}	Maximalpegel [dB(A)]
L_r	Beurteilungspegel [dB(A)]
L_V	Vorbelastung [dB(A)]
L_W / L_{WA}	Schalleistungspegel [dB(A)]
L_W' / L_{WA}'	längenbezogener Schalleistungspegel [dB(A)/m]
L_W'' / L_{WA}''	flächenbezogener Schalleistungspegel [dB(A)/m ²]
L_Z	Zusatzbelastung [dB(A)]
RW_{max}	Richtwert für den Maximalpegel [dB(A)]
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
N	Anzahl
SO	Sondergebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet

1 Zusammenfassung

Die schalltechnischen Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ in Höchst im Odenwald haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Durch die Geräuscheinwirkungen der im Plangebiet liegenden Anlage (Brennholzhandel) treten an dem zu den nächstgelegenen Schallquellen an den am ungünstigsten gelegenen Immissionsorten Beurteilungspegel von bis zu

$$L_{r,Tag} = 51 \text{ dB(A)}$$

auf. Geräuscheinwirkungen durch die Anlage treten nur im Beurteilungszeitraum „Tag“ auf. Nachts finden keine Betriebsvorgänge statt.

Unter den getroffenen Annahmen wird der Immissionsrichtwert der **TA Lärm** für Allgemeine Wohngebiete von

$$IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$$

am Tag um mindestens

$$\Delta L_{r,Tag} = - 11 \text{ dB(A)}$$

und der Immissionsrichtwert der **TA Lärm** für Wohnen im Außenbereich von

$$IRW_{AU,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$$

am Tag um mindestens

$$\Delta L_{r,Tag} = - 9 \text{ dB(A)}$$

unterschritten.

- Kurzzeitige Geräuschspitzen erreichen auf Grund des jeweils lautesten einzelnen Spitzenschallereignisses bis zu

$$L_{max,Tag} = 71 \text{ dB(A)}.$$

Der zulässige Spitzenpegel am Tag wird um mindestens

$$\Delta L_{\max, \text{Tag}} = - 14 \text{ dB(A)}$$

unterschritten.

- Somit sind in der Umgebung des Plangebiets keine Immissionskonflikte durch Anlagenlärm zu erwarten.

2 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Höchst im Odenwald beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brennholzhandel an der B 45“ aufzustellen. Grund für die Aufstellung ist der Neubau eines Brennholzhandels auf der Flur „Im Nöhling“ westlich der Bundesstraße B 45. Im Zuge der Aufstellung sind die schalltechnischen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.

Östlich des Plangebiets liegen schutzwürdigen Wohnnutzungen im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „Schafhecke Höchst“ und „Ziegelhüttenweg“ innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten. Das Bauvorhaben ist als geräuschemittierende Anlage im Sinne der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm**) einzustufen.

Weitere Schallquellen, die als Anlagen im Sinne der TA Lärm einzustufen sind, sind nicht vorhanden.

Ziel der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist es, für den bestehenden Planungsentwurf die Immissionssituation an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets zu ermitteln und mit den schalltechnischen Immissionsrichtwerten der **TA Lärm** zu vergleichen. Sollten Schallimmissionskonflikte zu erwarten sein, so sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

3 Bearbeitungsgrundlagen

3.1 Rechtsgrundlagen und Regelwerke

Der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung liegen die folgenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Regelwerke zugrunde:

- /1/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der aktuell gültigen Fassung
- /2/ DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002
- /3/ Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987
- /4/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, in Kraft seit 01.11.1998
- /5/ DIN ISO 9613-2 „Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999
- /6/ DIN EN 12354-4 „Bauakustik – Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften, Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie“, April 2001
- /7/ „Parkplatzlärmstudie“:
Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage, 2007
- /8/ Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern

und Speditionen, Untersuchung des Rheinisch-Westfälischen Technischen Überwachungs-Vereines e.V. vom 16. Mai 1995 im Auftrag der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

- /9/ Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Ausgabe 2005
- /10/ Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Baumaschinen, Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 2, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Ausgabe 2004

3.2 Planunterlagen

Zur Bearbeitung standen nachfolgende Planunterlagen und Schriftsätze zur Verfügung:

- /11/ Vorentwurf des Bebauungsplans „Brennholzhandel an der B 45“, Planungsbüro für Städtebau Göringer – Hoffmann – Bauer, Stand Januar 2015
- /12/ Bebauungsplans „Brennholzhandel an der B 45“, Begründung (Vorentwurf), Planungsbüro für Städtebau Göringer – Hoffmann – Bauer, Stand Januar 2015
- /13/ Bebauungsplan „Schafhecke Höchst“, Gemeinde Höchst i. Odw., Stand 12.07.1990
- /14/ Bebauungsplan „Ziegelhüttenweg“, Gemeinde Höchst i. Odw, Stand 14.09.1988
- /15/ Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, Planungsbüro für Städtebau Göringer – Hoffmann – Bauer, Dezember 2015
- /16/ Übersicht Grundstück, Lageplan und Schnitte, Spurk + Karg, Architekten und Ingenieure

/17/ Angaben des künftigen Betreibers zum Betriebskonzept, per E-Mail übermittelt am 01.12.2015

4 Beschreibung des Planvorhabens

Grundlage für die nachfolgend beschriebenen Untersuchungen sind die Planunterlagen zum Bauvorhaben /16/. Das Plangebiet wird als Sondergebiet – Brennholzhandel (**SO**) entwickelt. Nachfolgende **Abbildung 1** zeigt die Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfs

Abbildung 1 Planzeichnung



Die Anlage mit ihren aus schalltechnischer Sicht wesentlichen Betriebsteilen ist in **Anhang 1** wiedergegeben. Sie besteht aus einer Lagerhalle im

östlichen Teil, in dem das angelieferte Brennholz bearbeitet und für die Lagerung bzw. den Verkauf vorbereitet wird. Westlich der Lagerhalle ist eine Fläche für die Lagerung und Trocknung des Brennholzes vorgesehen, neben der sich wiederum westlich eine Maschinenhalle zur Abstellung betriebseigener Maschinen und Hebezeuge sowie das Wohnhaus des Betriebsinhabers befinden.

Das Betriebskonzept ergibt sich nach den Angaben des Betreibers wie folgt:

- Die Betriebszeit an Werktagen dauert von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr.
- Es werden im Jahr ca. 800 bis 1.000 Raummeter Holz umgeschlagen. Die Anlieferung erfolgt nur in den Monaten Dezember bis Mai, die Abgabe erfolgt im Wesentlichen in den Monaten August bis März.
- Die Anlieferung erfolgt zum Teil mit einem Kurzholzwagen (Stamm-länge bis 6 Meter). Dieser liefert insgesamt 12 mal in den Monaten Dezember bis Mai ca. 350 Raummeter Stammholz an und lädt dieses mit einem am Kurzholzwagen integrierten Kran am Hof ab. Die restlichen Stämme werden mit Schleppern und Rückewagen, die ebenfalls über einen integrierten Kran verfügen, angeliefert.
- Die Auslieferung erfolgt mittels PKW mit Anhänger. Eine Abholung mit einem 7,5-Tonner erfolgt im Durchschnitt 10 mal in den Monaten August bis März.
- In der Halle werden 800 bis 1.000 Raummeter Holz verarbeitet. Die Verarbeitung erfolgt nur mit einer Säge-Spalt Kombination. Es handelt sich um einen Säge-Spalt-Automaten der Firma Posch, Typ Spaltfix K 440. Diese Maschine wird mit einem Elektromotor 400 Watt angetrieben. Die Säge-Spaltkombination ist nur zwischen 10:00 Uhr und 16:00 Uhr an durchschnittlich drei Tagen in der Woche nur in den Monaten Dezember bis Mai im Betrieb, in dieser Zeit läuft sie während 75 % der Einsatzzeit im Leerlauf und in der restlichen Zeit im Volllastbetrieb.
- Das Entladen der angelieferten Holzstämme erfolgt jeweils mit einem am Kurzholzwagen bzw. Rückewagen integrierten Kran. Das mit dem Rückewagen angelieferte Holz wird direkt auf dem Bock

vor der Säge-Spalt-Kombination abgeladen. Das mit einem Kurzholzwagen angelieferte Holz wird vor der Halle abgeladen und anschließend von dem auf dem Rückewagen integrierten Kran auf einen Bock vor der Säge-Spalt-Kombination abgelegt.

- Der Transport des Holzes erfolgt mit einem gasbetriebenen Gabelstapler. Der Gabelstapler wird eingesetzt, um das verarbeitete Holz auf den Lagerplatz zum Trocknen zu transportieren und zum Beladen des PKW-Anhängers bei Auslieferung des Holzes. In den Monaten August bis Mai ist der Gabelstapler täglich 3 Stunden im Einsatz.
- Das Beladen zur Auslieferung erfolgt mit dem Gabelstapler.

Aus den Angaben des künftigen Betreibers /17/ ergeben sich folgende Anzahlen von Fahrbewegungen:

Die Lieferung von 350 Raummeter Holz mit dem Kurzholztransporter findet insgesamt 12 mal pro Saison bzw. ca. 2 mal pro Monat statt. Pro Fahrt mit dem Kurzholztransporter werden ca. 30 Raummeter Holz geliefert. Hinsichtlich der Transportkapazität eines Rückewagens liegen keine Angaben vor. Es wird unterstellt, dass 10 Raummeter pro Fahrt transportiert werden. Bei 450 bis 650 Raummeter „Restmenge“ bedeutet dies, dass 45 bis 65 Anlieferungen mit Schleppern bzw. Rückewagen in den Monaten August bis März bzw. 7 bis 9 Anlieferungen pro Monat erforderlich sind.

Für die weiteren Untersuchungen wird für einen repräsentativen Arbeitstag im Sinne einer oberen Abschätzung angenommen, dass

N = 2 Anlieferungen/Tag

mit Kurzholztransporter bzw. Rückewagen erfolgen. Ein Anlieferungsvorgang setzt sich zusammen aus einer Zufahrt, einem Rangiervorgang sowie einer Abfahrt.

Ein 7,5t-Lkw kann ca. 3,5 t Ladegut aufnehmen. Dies entspricht etwa einem Volumen von 5 Raummeter Holz. Ein Pkw-Anhänger fasst ca. 1 Raummeter Brennholz. Mit 10 Lkw-Fahrten werden also 50 Raummeter durch Lkw abgeholt, die übrigen 750 bis 950 Raummeter durch Pkw. Damit ergeben sich pro Saison 750 bis 950 Pkw-Abholvorgänge, womit sich

auf die Anzahl von ca. 144 Werktagen ca. 5,2 bis 6,6 Abholvorgänge pro Tag ergeben.

Für die weiteren Untersuchungen wird für einen repräsentativen Arbeitstag im Sinne einer oberen Abschätzung angenommen, dass

$$N_{Lkw} = 1 \text{ Abholung/Tag}$$

bzw.

$$N_{Pkw} = 20 \text{ Abholungen/Tag}$$

erfolgen. Ein Abholungsvorgang mit dem Lkw setzt sich zusammen aus einer Zufahrt, einem Rangiervorgang sowie einer Abfahrt. Ein Abholungsvorgang mit dem Pkw setzt sich zusammen aus einer Zufahrt, dem Halt, der schalltechnisch wie ein Parkvorgang zu betrachten ist, sowie einer Abfahrt.

5 Anforderungen an den Schallschutz

5.1 Schallschutz im Städtebau

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Voraussetzung hierfür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der städtebaulichen Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) sowie bei anderen raumbezogenen Fachplanungen. Nachträglich lassen sich wirksame Schallschutzmaßnahmen vielfach nicht oder nur mit Schwierigkeiten und erheblichen Kosten durchführen.

Das **Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1** enthält Orientierungswerte für die Beurteilungspegel, die vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen haben. Die Einhaltung der Orientierungswerte oder deren Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

tungen zu erfüllen. Eine Zusammenstellung der Orientierungswerte für unterschiedliche Lärmarten und unterschiedliche Gebietsnutzungen findet sich in **Tabelle 1**.

Tabelle 1 Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1

Zeile	Gebietsnutzung	Orientierungswerte in dB(A)		
		Tag	Nacht	
			Verkehrslärm	Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm
1	Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete Ferienhausgebiete	50	40	35
2	Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45	40
3	Friedhöfe Kleingartenanlagen Parkanlagen	55	55	55
4	Dorfgebiete (MD) Mischgebiete (MI)	60	50	45
5	Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
6	Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 – 65	
7	Industriegebiete (GI)	Für Industriegebiete kann - soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt - kein Orientierungswert angegeben werden. Die Schallemission der Industriegebiete ist nach DIN 18005-1 zu bestimmen.		

Die Orientierungswerte gelten ausschließlich in der städtebaulichen Planung und nicht für die Zulassung von Einzelvorhaben oder den Schutz einzelner Objekte. Bereits die Bezeichnung „Orientierungswert“ deutet an, dass es sich hierbei nicht um verbindliche Grenzwerte handelt. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu beachten. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange, auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

5.2 Besonderheiten bei Anlagengeräuschen

Die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm**) /4/ dient zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des 2. Teils des **BImSchG** unterliegen. Derartige Anlagen sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind (Mindestmaßgebot).

Da grundsätzlich die Immissionsrichtwerte der **TA Lärm** in baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei gegebenenfalls auftretenden Beschwerden von Anliegern anzuwenden sind, ist es zu empfehlen, die Belange des Schallschutzes bei Gewerbe- und Handelsbetrieben bereits im Rahmen der Bebauungsplanung auf Grundlage der **TA Lärm** zu beurteilen. Diese räumt nicht – wie das Beiblatt 1 zur **DIN 18005-1** – die Möglichkeit einer **umfassenden Abwägung** der Belange des Schallschutzes ein. Auch eine Zurückstellung schalltechnischer Belange gegenüber anderen städtebaulichen Belangen sieht die **TA Lärm** nicht vor.

Die **TA Lärm** benennt Immissionsrichtwerte (**IRW**) für den Beurteilungspegel, bei deren Einhaltung davon auszugehen ist, dass weder Gefahren noch erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft durch Geräuscheinwirkungen vorliegen.

Grundsätzlich gilt bei der Beurteilung von Geräuscheinwirkungen tags ein 16-stündiger Beurteilungszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt, die so genannte lauteste Nachtstunde.

Die **TA Lärm** weist Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden und – soweit schutzwürdige Nutzungen mit der Anlage baulich verbunden sind – innerhalb von Gebäuden aus. Ferner sind Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse genannt und Vorgehensweisen

zur Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche sowie von Verkehrsgeräuschen definiert.

In **Tabelle 2** sind die Immissionsrichtwerte dokumentiert, die bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes einzuhalten sind. Bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, ist der Immissionsrichtwert auf den am stärksten betroffenen Rand der Fläche zu beziehen, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden dürfen.

Tabelle 2 Immissionsrichtwerte gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm

Zeile	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
		tags	nachts
1	Industriegebiete (GI)	70	70
2	Gewerbegebiete (GE)	65	50
3	Mischgebiete (MI)	60	45
	Kerngebiete (MK)		
	Dorfgebiete (MD)		
4	Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40
	Kleinsiedlungsgebiete (WS)		
5	Reine Wohngebiete (WR)	50	35
6	Kurgebiete, Krankenhäuser	45	35

Die Art der in **Tabelle 2** bezeichneten Gebiete und Einrichtungen ergibt sich gemäß Ziffer 6.6 der **TA Lärm** aus den Festsetzungen in Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Einrichtungen, sowie Gebiete und Einrichtungen für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Für Gebietsnutzungen der Zeilen 4 bis 6 der **Tabelle 2** sind gemäß **TA Lärm** Zuschläge bei der Ermittlung des Beurteilungspegels in den frühen Morgen- und späten Abendstunden zu erheben, um die erhöhte Störwirkung von Geräuschen zu berücksichtigen. Der Zuschlag beträgt 6 dB(A) und ist auf folgende Teilzeiten zu erheben:

- an Werktagen: 06:00 bis 07:00 Uhr,
20:00 bis 22:00 Uhr,

- an Sonn- und Feiertagen: 06:00 bis 09:00 Uhr,
13:00 bis 15:00 Uhr,
20:00 bis 22:00 Uhr.

Die Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen ergibt sich aus den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne /13//14/, innerhalb deren Geltungsbereiche die schutzwürdigen Nutzungen liegen. Weiterhin liegt nördlich des Bauvorhabens ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Wohngebäude im Außenbereich.

Für die innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne /13/ und /14/ liegenden Immissionsorte gelten im vorliegenden Fall die schalltechnischen Immissionswerte gemäß **Tabelle 2** Zeile 4 (**WA**). Für Außenbereiche sind in **Tabelle 2** keine Immissionsrichtwerte angegeben. In Anlehnung an andere Beurteilungsgrundlagen wird die Schutzwürdigkeit des Außenbereichs entsprechend einem Mischgebiet (**MI**) eingestuft. Damit gelten die schalltechnischen Immissionswerte gemäß **Tabelle 2** Zeile 3.

6 Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise

Zur Beurteilung der Immissionen, die durch Gewerbe- und Industrieanlagen hervorgerufen werden, werden die Vorgabe aus der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**) /4/ herangezogen.

Zur Wahrung des Schallimmissionsschutzes im Umfeld von Anlagen ist sicherzustellen, dass die Summe aller Geräuscheinwirkungen (**Gesamtbelastung**) aus allen auf einen Ort einwirkenden Anlagen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes den gültigen Immissionsrichtwert nicht übersteigt. Der Beurteilungspegel der **Gesamtbelastung** L_G setzt sich gemäß A.1.2 TA Lärm aus den Beurteilungspegeln der **Vorbelastung** L_V und der **Zusatzbelastung** L_Z zusammen.

$$L_G = 10 \cdot \lg(10^{0,1 \cdot L_V} + 10^{0,1 \cdot L_Z})$$

Die **Vorbelastung** ist gemäß TA Lärm definiert als die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen für die die TA Lärm gilt ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage. Die **Zusatzbelastung** ist definitionsgemäß der Immissionsbeitrag der an einem Immissionsort durch die zu beurteilende Anlage hervorgerufen wird.

Im vorliegenden Fall stellt der Brennholzhandel die einzige zu beurteilende Anlage im Sinne der TA Lärm dar. Weitere Anlagen in deren Einzugsbereich die hier zu betrachtenden schutzwürdigen Nutzungen liegen, sind nicht vorhanden. Daher können die Immissionsrichtwerte durch die zu beurteilende Anlage ausgeschöpft werden.

6.1 Schallausbreitungsberechnungen

Schalltechnische Untersuchungen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung oder zur Immissionsprognose bei geplanten Infrastrukturmaßnahmen und Anlagen erfolgen im Allgemeinen auf der Grundlage von Schallausbreitungsberechnungen.

Die Schallausbreitungsberechnungen werden für Gewerbelärm unter Zugrundelegung der **DIN ISO 9613-2 /5/** durchgeführt. Hierbei errechnet sich der Beurteilungspegel am Immissionsort aus den Schalleistungen der Quellen, der Einwirkzeit sowie der Ausbreitungsdämpfung.

Zur Wahrung des Schallimmissionsschutzes im Umfeld von Anlagen ist sicherzustellen, dass die Summe aller Geräuscheinwirkungen (**Gesamtbelastung**) aus allen auf einen Ort einwirkenden Anlagen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes /1/ den gültigen Immissionsrichtwert nicht übersteigt.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten geht die wesentliche Gesamtbelastung im Plangebiet aus den Einzelhandelseinrichtungen im Umfeld des Plangebiets hervor.

Ein Übersichtsplan mit den relevanten Lärmquellen und sonstigen schalltechnisch relevanten Parametern findet sich in **Anhang 1**.

6.2 Beurteilung der Geräuscheinwirkungen

Die Schallausbreitungsberechnungen führen für den Anlagenlärm zu Beurteilungspegeln, die getrennt für die relevanten Beurteilungszeiträume ausgewiesen werden. Die Beurteilungspegel werden dokumentiert und den jeweils gültigen Anforderungswerten (Immissionsrichtwerte) gegenübergestellt.

7 Untersuchungsergebnisse

7.1 Emissionsermittlung

Basierend auf den in Abschnitt 3.1 genannten Richtlinien und Literaturquellen werden die Emissionen der verschiedenen Teilquellen unter Berücksichtigung ermittelt. In der Regel wird hierbei zunächst aus dem energieäquivalenten Schalleistungspegel L_{WAeq} eines Einzelvorganges mit der Einwirkzeit t ein normierter, auf eine Stunde bezogener Schalleistungspegel $L_{WA,1h}$ bestimmt:

$$L_{WA,1h} = L_{WAeq} + 10 \cdot \log \left(\frac{t}{1h} \right)$$

Aus der Gesamtzahl n von Einzelereignissen während der Betriebszeit T kann dann, gegebenenfalls unter Berücksichtigung weiterer Zuschläge, ein beurteilter Schalleistungspegel $L_{WA,r}$ ermittelt werden:

$$L_{WA,r} = L_{WA,1h} + 10 \cdot \log n + 10 \cdot \log \left(\frac{T}{T_r} \right)$$

Einzelne **Geräuschspitzen** im Einwirkungsbereich der Anlage werden betrachtet, indem den maßgebenden Schalleistungspegel für kurzzeitige Pegelspitzen zugewiesen werden.

Zu den Betriebsvorgängen, die durch die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen verursacht werden, liegen keine konkreten Angaben vor, weswegen für diese Vorgänge eine Emissionsermittlung nach verschiedenen Literaturquellen /7/ /8/ /9/ /10/ vorgenommen wurde.

Die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Einrichtungen relevanten Schallemissionen werden im Wesentlichen durch Fahrzeugbewegungen im Freibereich hervorgerufen. Dabei wird die Betriebszeit von 08:00 bis 17:00 Uhr zu Grunde gelegt. Damit liegen sämtliche Betriebsvorgänge im Beurteilungszeitraum Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) stattfinden. Zwischen 22:00 und 06:00 Uhr finden auf dem Gelände keine Betriebsvorgänge statt.

Die Lage der Schallquellen sowie deren Kurzbezeichnungen sind **Anhang 1** zu entnehmen.

7.1.1 Anlieferung von Brennholz

Wie in Abschnitt 4, S. 9 ermittelt, werden 2 Anlieferungen pro Tag berücksichtigt.

Für die Anlieferungen werden jeweils Zu- und Abfahrten (Z2, A2 in **Anhang 1**) berücksichtigt. Rangiervorgänge entstehen beim Rückwärtsfahren bzw. Wenden auf dem Betriebsgrundstück (R1 in **Anhang 1**).

Hierfür werden die Geräuschemissionen von Lkw in Ansatz gebracht. Für die Fahrbewegung eines Lkw pro m Fahrstrecke und Stunde wird gemäß /9/ ein längenbezogener Schalleistungspegel von

$$L_{WA}' = 63 \text{ dB(A)/m}$$

berücksichtigt. Für einen Rangiervorgang pro Stunde wird ein Schalleistungspegel von

$$L_{WA} = 84,8 \text{ dB(A)}$$

unterstellt.

Nach Erfahrungswerten wird pro Anlieferungsvorgang das Entladen des Holzes mit einer Dauer von 1 Stunde pro Anlieferung angenommen (Quelle E1 in **Anhang 1**). Da hinsichtlich der Geräuschemissionen eines fahrzeugeigenen Krans keine Angaben in der Literatur zu finden sind, werden im Sinne einer oberen Abschätzung die Geräuschemissionen eines Autokrans gemäß /10/ mit einem Schalleistungspegel von

$$L_{WA} = 104,8 \text{ dB(A)}$$

zu Grunde gelegt.

7.1.2 Abholung von Brennholz

Wie in Abschnitt 4, S. 9 ermittelt, wird im Sinne einer oberen Abschätzung von 20 Abholvorgängen mit Pkw und Anhänger ausgegangen.

Ein Abholvorgang setzt sich zusammen aus einer Pkw-Zufahrt, dem Halt, der wie schalltechnisch wie der Parkvorgang eines Pkw zu betrachten ist, sowie der Abfahrt des Pkw (ZA1 in **Anhang 1**).

Für die Fahrbewegung eines Pkw pro m Fahrstrecke und Stunde wird ein längenbezogener Schalleistungspegel von

$$L_{WA}' = 48 \text{ dB(A)/m}$$

berücksichtigt.

Die Emissionsermittlung für die Parkvorgänge auf dem Pkw-Stellplatz (wird gemäß Parkplatzlärmstudie /7/ für den Beurteilungszeitraum Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) nach Abschnitt 8.2.1 der Parkplatzlärmstudie durchgeführt.

Der Abholvorgang mit einer 7,5t-Lkw (Z3, R2, A3 in **Anhang 1**) unterscheidet sich hinsichtlich seines Betriebsablaufs und deren Geräuschemissionen nicht vom Anlieferungsvorgang. Daher sind die in Abschnitt 7.1.1, S. 19 genannten Schalleistungspegel auf den Abholvorgang übertragbar.

7.1.3 Fahrbewegungen des Gabelstaplers

Der Betrieb des gasbetriebenen Gabelstaplers im Freien (G1 in **Anhang 1**) und in der Halle (G2 in **Anhang 1**) wird nach Angaben verschiedener Hersteller mit einer mittleren Schalleistung von

$$L_{WA} = 104,8 \text{ dB(A)}$$

pro Stunde in Ansatz gebracht.

7.1.4 Betrieb der Säge-Spalt Kombination

Die in der Halle platzierte Säge-Spaltkombination Posch Spaltfix K 440 wird elektrisch betrieben. Angaben des Herstellers zu den Geräuschemissionen seiner Maschinen liegen jedoch nur für benzinbetriebene Geräte vor. Demnach beträgt der Schalleistungspegel eines benzinbetriebenen Geräts unter Vollast (H1 in **Anhang 1**)

$$L_{W,Vollast} = 95 \text{ dB(A)}$$

und im Leerlauf (H2 in **Anhang 1**)

$$L_{W, \text{Leerlauf}} = 80 \text{ dB(A)}.$$

Da elektrisch betriebene Geräte im Allgemeinen leiser sind als benzinbetriebene Maschinen, ist der Ansatz dieser Werte eine obere Abschätzung. Nach Angaben des künftigen Betreibers läuft die Säge-Spalt-Kombination während 75 % der Betriebsdauer im Leerlauf und während 25 % der Betriebsdauer unter Vollast.

7.1.5 Schallabstrahlung der Lagerhalle

Die Lagerhalle ist nach Westen hin vollständig offen. Die westlichen Hälften der Nord- und Südfassade sind ebenfalls offen. An der Ostfassade wird ein Erdwall bis in Traufhöhe geschüttet, so dass die Fassade keine Öffnung nach Osten aufweist.

Durch den Betrieb der Säge-Spaltkombination und des Gabelstaplers in der Halle ergibt sich während der Arbeitszeit von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr ein energieäquivalenter Innenpegel von

$$L_1 = 72,5 \dots 75,9 \text{ dB(A)}.$$

Aus den für die Lagerhalle berechneten Innenpegeln bestimmt sich gemäß DIN 12354-4 /6/ der abgestrahlte flächenbezogene Schalleistungspegel der Außenflächen (offene und geschlossene Fassaden, Dach) nach folgender Formel:

$$L_{WA}'' = L_1 + C_d + R'_w.$$

Die gesamte Schalleistung der jeweiligen Teilfläche L_{WA} bestimmt sich nach

$$L_{WA} = L_{WA}'' + 10 \log (S/S_0),$$

wobei S die schallabstrahlende Fläche in m^2 und S_0 die Bezugsfläche von 1 m^2 bedeuten.

Für alle geschlossenen Fassaden sowie das Dach wird hierbei ein Schalldämm-Maß von

$$R'_w = 25 \text{ dB}$$

angenommen. Der Diffusitätsterm wird mit

$$C_d = - 4 \text{ dB}$$

berücksichtigt.

7.1.6 Kurzzeitige Geräuschspitzen

Bei Lkw wird davon ausgegangen, dass durch das Entlüften der Druckluftbremse beim Rangieren ein Schalleistungspegel gemäß /9/ von

$$L_{WA,max} = 108 \text{ dB(A)}$$

hervorgerufen werden kann. Das Schlagen einer Staplergabel erzeugt gemäß /9/ einen Spitzen-Schalleistungspegel von

$$L_{WA,max} = 110 \text{ dB(A)}.$$

7.2 Schallausbreitung

Die Schallausbreitungsberechnungen werden für jede Quelle und in jedem Frequenzband nach **DIN ISO 9613-2** /5/ durchgeführt:

$$L_m = L_{WA,1h} + D_C - A$$

mit

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$$

Dabei sind

L_m	Mittelungspegel (energieäquivalenter Dauerschallpegel), verursacht durch eine Quelle mit der Schalleistung $L_{WA,1h}$,
L_{WA,1h}	auf eine Stunde normierter Schalleistungspegel,
D_C	Richtwirkungskorrektur („ <i>correction</i> “), die beschreibt, wie der von einer Punktquelle erzeugte L_{Aeq} vom Pegel einer ungerichteten Punktschallquelle abweicht. D_C entspricht der Summe der Richtwirkungsmaße D_1 und D_Ω , das die Schallausbreitung in Raumwinkeln von weniger als 4π berücksichtigt. Bei einer in den Vollraum frei abstrahlenden Punktschallquelle ist $D_C = 0$ dB.
A_{div}	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung („ <i>diversion</i> “),

A_{atm}	Dämpfung aufgrund von Luftabsorption („ <i>atmosphere</i> “),
A_{gr}	Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts („ <i>ground</i> “, hier: Alternatives Verfahren gemäß Ziffer 7.3.2 I5/),
A_{bar}	Dämpfung aufgrund von Abschirmung („ <i>barrier</i> “),
A_{misc}	Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte: Bewuchs A _{fol} , Industriegelände A _{site} oder bebautes Gelände A _{haus} .

Die Berechnungen erfolgen rechnergestützt anhand eines digitalen Schallquellen- und Ausbreitungsmodells, in dem neben den Schallquellen die schallimmissionstechnisch relevanten Umgebungsbedingungen lage- und höhenrichtig aufgenommen sind. Zur Berechnung wird das Programm SoundPLAN, Version 7.4 (Soundplan GmbH, Backnang) eingesetzt.

Die zu Grunde gelegten Schalleistungspegel sowie sämtliche Dämpfungsparameter und Korrekturen sind für einen repräsentativen Immissionsort und für jeden Emittenten bezogen auf einen mittleren Ausbreitungsweg in **Anhang 2.3** tabellarisch dargestellt.

7.3 Immissionsermittlung

Bei Geräuscheinwirkungen ist zwischen momentan auftretenden Schalldruckpegeln und Beurteilungspegeln zu unterscheiden. Ein Beurteilungspegel basiert auf dem energieäquivalenten Dauerschallpegel über die jeweilige Beurteilungszeit (16 Stunden am Tag bzw. die lauteste Nachtstunde in der Nacht) unter Einrechnung von Korrekturen zur Berücksichtigung der Störwirkung des Geräusches.

Der energieäquivalente Dauerschallpegel ergibt sich aus dem momentanen Schalldruckpegel unter Berücksichtigung der zeitlichen Einwirkung des Emittenten. Der Beurteilungspegel am Immissionsort wird gemäß Gleichung G2 der TA Lärm wie folgt ermittelt:

$$L_r = 10 \cdot \log \left[\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N T_j \cdot 10^{0,1(L_{Aeq,j} - C_{mot} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})} \right]$$

mit:

T_r Beurteilungszeit (16 h tags bzw. 1 h nachts)

$$T_r = \sum_{j=1}^N T_j,$$

T_j	Teilzeit j,
$L_{Aeq,j}$	Mittelungspegel (energieäquivalenter Dauerschallpegel) aller während der Teilzeit T_j am Immissionsort einwirkenden Anlagen,
C_{met}	meteorologische Korrektur (hier: $C_0 = 2$ dB),
$K_{T,j}$	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit in der Teilzeit T_j ,
$K_{I,j}$	Zuschlag für Impulshaltigkeit in der Teilzeit T_j ,
$K_{R,j}$	Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit in der Teilzeit T_j .

Die meteorologische Korrektur dient zur Berechnung des nach **TA Lärm** zu bildenden Langzeitmittelungspegels. Dabei werden Witterungsbedingungen im Jahresmittel berücksichtigt, die sich sowohl günstig als auch ungünstig auf die Schallausbreitung auswirken können.

7.4 Beurteilung der Immissionen

Die **Beurteilungspegel** werden geschossweise an den repräsentativen Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets in nächstmöglicher Nähe zu den Schallquellen platzierten Immissionsorten **IP 1** bis **IP 12** ermittelt. Die Dokumentation der Ergebnisse erfolgt getrennt für den Tag und die Nacht in **Anhang 2.1**.

Die abschließende Bewertung, ob sich durch den Betrieb der Anlagen ein schalltechnisches Konfliktpotential ergeben kann, wird durch den Vergleich der Beurteilungspegel mit den jeweils anzuwendenden Immissionsrichtwerten gemäß **TA-Lärm /4/** vorgenommen.

Wie in **Anhang 2.1** zu erkennen ist, betragen die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten bis zu

$$L_{r,Tag} = 51 \text{ dB(A)}$$

Am Immissionsort **IP 9**, 1. OG. Der Immissionsrichtwert für Allgemeines Wohngebiet (**WA**) von

$$IRW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$$

werden um mindestens

$$\Delta L_{r,Tag} = - 11 \text{ dB(A)}$$

unterschritten. Am Immissionsort **IP 12**, 1. OG wird der Immissionsrichtwert für das Wohnen im Außenbereich (**AU**) von

$$IRW_{AU,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$$

um mindestens

$$\Delta L_{r,Tag} = - 9 \text{ dB(A)}$$

unterschritten.

Ferner werden in **Anhang 2.3** für den Immissionsort **IP 9**, 1. OG, die Teilbeurteilungspegel jedes Emittenten für einen mittleren Ausbreitungsweg am Tag dokumentiert. Hierdurch können die Schallquellen, die den Beurteilungspegel am jeweiligen Immissionsort maßgeblich bestimmen, identifiziert werden.

Die **kurzzeitigen Geräuschspitzen** werden ebenfalls an den Immissionsorten ermittelt. Die Dokumentation der Ergebnisse erfolgt in **Anhang 2.2**.

Die lautesten Maximalpegel treten am **IP 9** auf. Die Maximalpegel betragen hier auf Grund des jeweils lautesten einzelnen Spitzenschallereignisses

$$L_{max,Tag} = 71 \text{ dB(A)}.$$

Der zulässige Spitzenpegel in Allgemeinen Wohngebieten beträgt damit

$$IRW_{max,WA} = 85 \text{ dB(A)}$$

am Tag. Der jeweilige zulässige Spitzenpegel am Tag wird demnach um mindestens

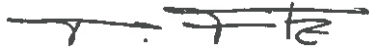
$$\Delta L_{max,Tag} = - 14 \text{ dB(A)}$$

unterschritten.

An den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen sind Immissionskonflikte auf Grund der Anlage also **nicht zu erwarten**.

8 Abschließende Bemerkungen

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass in der Umgebung des Vorhabens im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen kein Konfliktpotential aufgrund von Immissionen durch den Brennholzhandel im Plangebiet besteht.



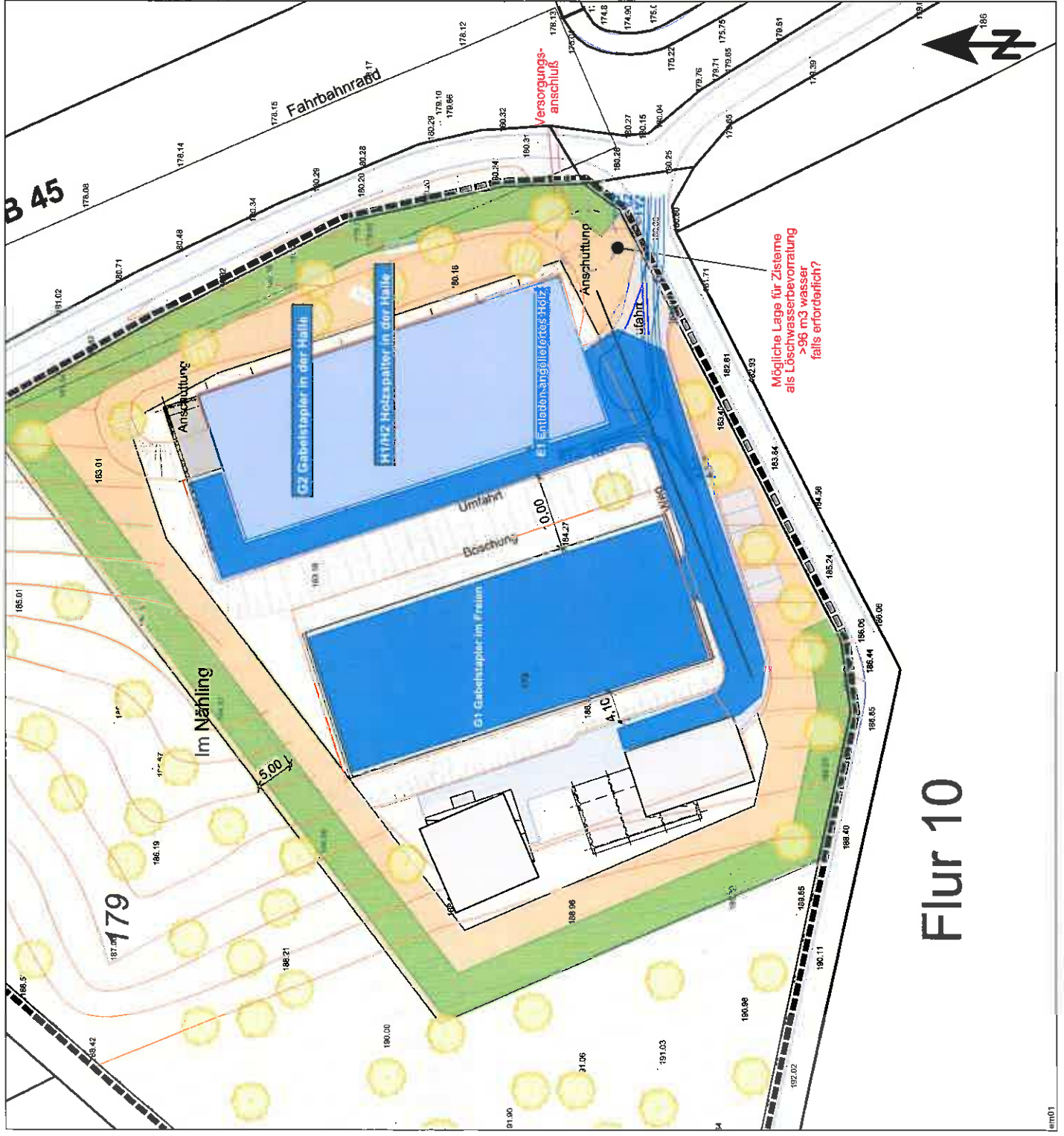
Dipl.-Phys. Peter Fritz



Dipl.-Ing. Klaus Dietrich



ANHANG



Beurteilungspegel
Anlagenlärm (Zusatzbelastung), beurteilt nach TA Lärm
Beurteilungszeitraum:
Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)

- Legende**
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - vorhandene Gebäude
 - Flächenschallquelle
 - Schallminderndes Gebäude
 - Linienschallquelle

Quellen

- ZA1: Zu-/Abfahrt Abholung mit Pkw/Anhänger
- Z2/A2: Zu-/Abfahrt Anlieferung mit Lkw und sonst. Fahrzeugen
- Z3/A3: Zu-/Abfahrt Anlieferung mit Lkw 7,5t
- R1: Rangieren anliefernde Lkw und sonst. Fahrzeuge
- R2: Rangieren abholende Lkw und sonst. Fahrzeuge
- G1/G2: Gabelstapler im Freiein/In der Halle
- E1: Entladen Holz
- H1/H2: Holzspalter im Betrieb/Im Leerlauf

Maßstab 1:500

BRUNNEN
BERATUNGS INGENIEURE VRI
Fehlheimer Straße 24
52525 Heimbach (05251) 98 46-0
Fax (05251) 98 46-16
E-Mail: info@brunnen-ingenieur.de

Projekt 15237: Schalltechnische Untersuchung - 04.12.2015
Planungsbüro für Städtebau
B-Plan "Brennholzhandel an der B45"

- ÜBERSICHTSPLAN -
Anlagenlärm (Zusatzbelastung) durch Brennholzhandel

ANHANG 1

Flur 10

Mögliche Lags für Zielwerte
als Löschwasserbevorratung
>96 m³ wasser
falls erforderlich?

Kurzzeitige Geräuschspitzen

Anlagenlärm (Zusatzbelastung), beurteilt nach TA Lärm

Beurteilungszeitraum:
Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)

Legende

- vorhandene Gebäude
- Flächenschallquelle
- Schallminderndes Gebäude
- Linienschallquelle
- Immissionsort
- Gebietsart | zul. Spitzenpegel TA Lärm Tag/Nacht
Stockwerk | kurzzeitige Geräuschspitze Tag/Nacht
Alle Werte in dB(A)

Maßstab 1:1000



FRITZ
BERATUNGS INGENIEURE Y&I

Fritzhener Straße 24
94034 Erding, Bayern
Tel: (089 551) 96 46-0
Fax: (089 551) 96 46-46
E-Mail: info@fritz-ingenieur.de

Projekt 15297: Schalltechnische Untersuchung - 25.04.2016

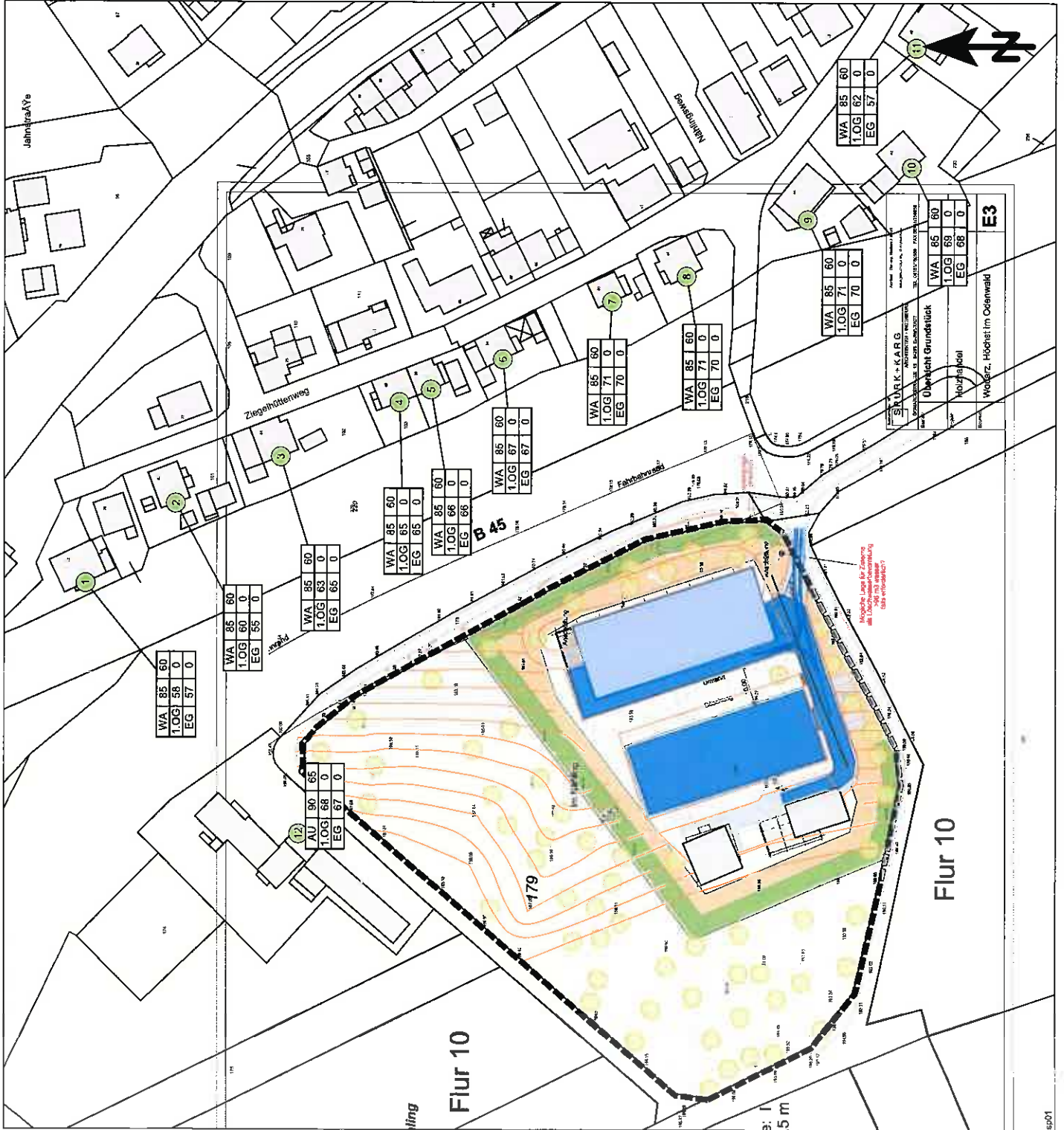
Planungsbüro für Städtebau

B-Plan "Brennholzhandel an der B45"

- EINZELPUNKTBERECHNUNG -

Anlagenlärm (Zusatzbelastung) durch Brennholzhandel

ANHANG 2.2



B-Plan "Brennholzhandel an der B45" Mittlere Ausbreitung Leq am Immissionsort IP 9, 1. OG Regelbetrieb

Legende

Zeitber.		Zeitbereich
Schallquelle		Name der Schallquelle
Li	dB(A)	Innenpegel
R'w	dB	bewertetes Schalldämm-Maß
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
Lw'	dB(A)	Leistung pro m, m ²
I oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Kl	dB	Zuschlag für Impulsartigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
s	m	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Dämpfung aufgrund Abschirmung
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort
Aatm	dB	Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
ADI	dB	Richtwirkungskorrektur
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

**B-Plan "Brennholzhandel an der B45"
Mittlere Ausbreitung Leq am Immissionsort IP 9, 1. OG
Regelbetrieb**



Zeitraum	Schallquelle	Li dB(A)	R'w dB	Lw dB(A)	Lw' dB(A)	I oder S m,m²	KI dB	KT dB	Ko dB	s m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Abat dB(A)	Ls dB(A)	Aatm dB	dlrefl dB	Cmet	ADI dB	dlw dB	ZR dB	Lr	
Obj.-Nr. 9	Immissionsort Ziegelhüttenweg 44			SW 1.0G	RW,T 55					LrT 44,1													
LrT	Lagerhalle Süd offen	77,6	1,0	94,6	73,5	130,0	0	0	3,0	101,15	-51,1	-0,7	-1,0	44,4	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	0,0	41,8	
LrT	G1 Gabelstapler im Freien			104,8	72,9	1537,1	0	0	0,0	133,54	-53,5	-0,2	-4,5	46,6	-0,7	0,8	0,0	0,0	0,0	-7,3	0,0	39,4	
LrT	Lagerhalle West offen	78,4	1,0	99,4	74,3	325,0	0	0	3,0	122,51	-52,8	-0,1	-19,5	30,5	-0,3	0,7	0,0	0,0	0,0	-2,6	0,0	27,9	
LrT	Lagerhalle Dach	79,7	25,0	84,8	54,8	1000,0	0	0	0,0	114,08	-52,1	-0,6	-4,3	27,5	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	0,0	24,9	
LrT	E1 Entladen angelieferetes Holz			104,8	92,0	19,0	0	0	0,0	116,21	-52,3	-0,2	-19,1	33,4	-0,3	0,5	0,0	0,0	0,0	-9,0	0,0	24,4	
LrT	Lagerhalle Ost Wand	80,2	25,0	80,5	55,4	325,0	0	0	3,0	105,32	-51,5	-2,0	-3,2	26,6	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	0,0	24,0	
LrT	R1			84,8	69,5	33,9	0	0	0,0	116,89	-52,3	0,4	-3,4	30,9	-0,8	2,2	0,0	0,0	0,0	-8,6	0,0	22,3	
LrT	A2			80,1	63,0	51,1	0	0	0,0	103,76	-51,3	0,0	-1,9	27,1	-0,7	0,9	0,0	0,0	0,0	-8,6	0,0	18,5	
LrT	R2			84,8	72,3	17,8	0	0	0,0	113,74	-52,1	0,8	-4,7	30,1	-0,7	2,0	0,0	0,0	0,0	-11,6	0,0	18,4	
LrT	Lagerhalle Süd Wand	77,8	25,0	71,3	53,2	65,0	0	0	3,0	96,97	-50,7	-2,2	-0,9	20,3	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,5	0,0	17,8	
LrT	Lagerhalle Nord offen	76,9	1,0	90,9	72,7	65,0	0	0	3,0	134,09	-53,5	-0,6	-19,7	19,7	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	0,0	17,2	
LrT	Z2			79,3	63,0	42,5	0	0	0,0	99,55	-51,0	0,4	-3,0	25,4	-0,7	0,3	0,0	0,0	0,0	-8,6	0,0	16,8	
LrT	Parken 20 Pkw			67,0	49,5	56,7	0	0	0,0	104,94	-51,4	0,0	-5,5	10,9	-0,4	1,3	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	14,9	
LrT	A3			78,9	63,0	39,0	0	0	0,0	99,65	-51,0	0,4	-2,7	25,5	-0,7	0,5	0,0	0,0	0,0	-11,6	0,0	13,9	
LrT	Z3			78,9	63,0	38,8	0	0	0,0	98,18	-50,9	0,6	-3,0	25,2	-0,7	0,3	0,0	0,0	0,0	-11,6	0,0	13,6	
LrT	ZA1			66,0	48,0	62,8	0	0	0,0	95,72	-50,6	0,5	-3,0	12,3	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	13,3	
LrT	Lagerhalle Nord wand	79,4	25,0	75,9	54,7	130,0	0	0	3,0	130,40	-53,3	-1,9	-14,4	9,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,5	0,0	6,6	

Höchst im Odenwald Neubau einer Lagerhalle

Baugrunderkundung und Gründungsberatung

Auftraggeber:

Norbert Wodarz
Königsberger Straße 17
64739 Höchst/Odenwald

192216 / 08.11.2016
pf/ha

KriechbaumPflugGeotechnik GmbH

BÜRO RHEIN-MOSEL
Rhein-Mosel-Straße 18b
56281 Emmelshausen
Telefon 06747 95 02 60
Telefax 06747 95 02 88

BÜRO RHEIN-MAIN
Bruchgasse 6
64409 Messel
Telefon 06159 71 51 00
Telefax 06159 71 54 41

BÜRO MAIN-KINZIG
Allenhasslauer Straße 21
63571 Gelnhausen
Telefon 06051 61 71 930
Telefax 06051 61 71 939

www.kpgeo.de
info@kpgeo.de
USt-ID-Nr. DE246040383

VOLKSBANK RHEIN-NAHE-HUNSRUCK eG
BLZ 560 900 00 - Konto 275 004
IBAN: DE64 5609 0000 0000 2750 04
BIC: GENODE51KRF

SPARKASSE DARMSTADT
BLZ 508 501 50 - Konto 32 004 750
IBAN: DE95 5085 0150 0032 0047 50
BIC: HELADEF1DAS

GESELLSCHAFTER
Jürgen Kriechbaum, Dipl.-Ing.
Jürgen Kriechbaum
übernimmt ein von der obersten Bauaufsichtsbehörde
Robert Pflug, Dipl.-Geol.

192216 Höchst im Odenwald, Neubau einer Lagerhalle
Baugrunderkundung und Gründungsberatung

Inhaltsverzeichnis

1	Vorgang	3
2	Bauwerk und Unterlagen	3
3	Erkundung	4
4	Baugrund	5
5	Grundwasser	6
6	Gründung	7
7	Hinweise zur Bauausführung	9

Anlagenverzeichnis

1	Lagepläne	
1.1	Übersichtslageplan	M = 1 : 25.000
1.2	Lageplan mit Aufschlusspunkten	M = 1 : 500
2	Schnitte	
2.1	Baugrundschnitt A-A	M = 1 : 100
2.2	Baugrundschnitt B-B	M = 1 : 100

1 Vorgang

Die Bauherrschaft beabsichtigt den Neubau einer Lagerhalle in Höchst im Odenwald. Die Planung obliegt der Bürogemeinschaft Spurk + Karg, Architekten und Ingenieure, Darmstadt.

Unser Ingenieurbüro für Geotechnik wurde mit der Baugrunderkundung und Gründungsberatung zum geplanten Bauvorhaben beauftragt.

2 Bauwerk und Unterlagen

Zur Bearbeitung standen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:

- [U1] Bauvorhaben Wodarz, Höchst im Odenwald
Schnitte Grundstück
Aufgestellt: Spurk + Karg, Architekten und Ingenieure, o. Datum

- [U2] Bauvorhaben Wodarz, Höchst im Odenwald
Vorhaben und Erschließungsplan, Übersicht Grundstück
Aufgestellt: Spurk + Karg, Architekten und Ingenieure, Darmstadt, o. Datum

- [U3] Gemeinde Höchst im Odenwald
Bebauungsplan, Brennholzhandel an der B45
Aufgestellt: Planungsbüro für Städtebau, Groß-Zimmern, März 2016

Gemäß den o. g. Unterlagen ist vorgesehen, eine ca. 20 m breite und 50 m lange Lagerhalle zu errichten. Die Grundfläche beträgt gemäß den o. g. Unterlagen ca. 1.000 m². Die Lage der Maßnahme ist in der Anlagenserie 1 dargestellt.

Derzeit ist das Grundstück mit Wiese bewachsen und weist ein Gefälle von ca. 5° in ca. östliche Richtung zur B45 hin auf.

Die Geländehöhen schwanken gemäß den o. g. Unterlagen zwischen ca. 190 m ü. NN (westliche Grundstücksgrenze) bis ca. 180 m ü. NN im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze.

Östlich an das Grundstück schließt ein Wirtschaftsweg und in einem Abstand von ca. 10 m zum Wirtschaftsweg die B45 an.

Der Hallenboden ist gemäß den o. g. Unterlagen auf einer Höhe von ca. 180,5 m ü. NN angegeben.



Abb. 1: Baugrundstück zum Zeitpunkt der Erkundung

Weitere Angaben, wie Lastangaben, etc. liegen nicht vor.

3 Erkundung

Zur Erkundung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurden am 28.10.2016 insgesamt 3 Rammkernsondierungen (RKS) bis in eine maximale Tiefe von 6 m unter Gelände niedergebracht. Ergänzend hierzu wurden 2 Sondierungen mit der schweren Rammsonde (DPH) bis in maximale

Tiefen von ebenfalls 6 m unter Gelände abgeteuft. Die Aufschlüsse sind hinsichtlich ihrer Lage im Lageplan der Anlage 1.2 dargestellt.

Die Ergebnisse der Baugrunderkundung sind in Form von höhenorientierten Schichtenprofilen in der Anlagenserie 2 dargestellt.

Aus den Aufschlüssen wurden insgesamt 19 gestörte Proben (GP) entnommen und bodenmechanisch angesprochen und klassifiziert. Auf die Durchführung von bodenmechanischen Laborversuchen wurde abstimmungsgemäß verzichtet.

4 Baugrund

Im Zuge der Erkundung wurde zuoberst der ca. 0,4 m mächtige **Oberboden (Schicht 1)** der Bodengruppe OH nach DIN 18196 festgestellt. Bei dem Oberboden handelt es sich um teils umgelagerte, ehemalige Acker- und Wiesenfläche. Der Oberboden liegt als feinsandiger, toniger, schwach humoser Schluff vor.

Unter dem Oberboden folgt in allen Aufschlüssen quartärer **Hanglehm (Schicht 2)**. Der Hanglehm wurde in Mächtigkeiten zwischen ca. 0,6 – 1,6 m festgestellt. Der Hanglehm wurde im Zuge der Erkundung als feinsandiger, teils toniger Schluff der Bodengruppen UL und TL nach DIN 18196 erkundet. Die Konsistenz ist steif, teils steif bis halbfest. Teilweise sind in den Hanglehm noch im oberen Bereich Wurzelreste eingeschaltet. Gemäß den Sondierungen mit der schweren Rammsonde weist der braune Hanglehm nur mäßige Tragfähigkeiten auf.

Unter dem Hanglehm wurde in allen Aufschlüssen **Hangschutt (Schicht 3)** festgestellt. Bei dem Hangschutt (wie auch beim Hanglehm) handelt es sich um umgelagerte Zersetzungsprodukte des unterlagernden Grundgebirges des Buntsandsteins. Der Hangschutt wurde im Zuge der Erkundung in den Bodengruppen SU* - ST nach DIN 18196 als kiesig, schluffiger, teils toniger Sand angesprochen. Gemäß den Sondierungen mit der schweren Rammsonde ist der Hangschutt mitteldicht bis dicht gelagert und weist gute Tragfähigkeiten auf.

In RKS3 und RKS2 wurde unter dem Hanglehm die Oberzone des vollständig zu Lockergestein zersetzten Grundgebirges als **Felsersatz (Schicht 4)** festgestellt. Der Felsersatz liegt hier als wechselnd schluffig, sandiger Ton der Bodengruppen TL, TM nach DIN 18196 vor. Der Felsersatz entspricht der Verwitterungsklasse VZ gemäß Merkblatt zur Felsbeschreibung. Zudem entspricht der Felsersatz der Verwitterungsstufe 5 gemäß DIN EN 14689.

Folgende bodenmechanischen Kennwerte und Klassifizierungen können dem erkundeten Boden zugeordnet werden:

	Schicht 2	Schicht 3	Schicht 4
Bodengruppen nach DIN 18196	UL, TL	SU*, ST	TL, TM
Bodenklassen nach DIN 18300(2012)	4	3, 4	4, 6
Wichte des feuchten Bodens γ_k [kN/m ³]	20	20	21
Innerer Reibungswinkel φ'_k [°]	27,5	30 – 32,5	25 – 27,5
Kohäsion c'_k [kN/m ²]	5 - 10	0 - 5	5 – 10
Steifemodul $E_{s,k}$ [MN/m ²]	5 - 8	20 - 30	30 - 50

Tabelle 1: Bodenmechanische Kennwerte und Klassifizierungen

Gemäß DIN 4149 gehört das Projektgebiet zur Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse R.

5 Grundwasser

Im Zuge der Erkundung wurde das Grundwasser in Tiefen von ca. 4,5 – 5,8 m unter Gelände festgestellt. Dies entspricht etwa Höhen von 176 – 178 m ü. NN. Höhere Wasserstände sind möglich.

Ob es sich bei dem vorhandenen Wasser um einen durchgängigen Grundwasserspiegel handelt, kann auf Grundlage der Erkundungsergebnisse nicht beurteilt werden.

Auf Grundlage der Tiefe des angetroffenen Wassers hat das Grundwasser für die vorliegende Baumaßnahme keine weitere Bedeutung.

Mit dem Auftreten von Schichtwasser ist in allen Tiefenlagen zu rechnen.

6 Gründung

Gemäß den vorhandenen Unterlagen kommt die Gründungssohle bergseitig im Bereich des gut tragfähigen Hangschuttetes der Schicht 3 zu liegen, zur Talseite hin jedoch im Bereich der weniger tragfähigen Schicht 2 (Hanglehm), so dass grundsätzlich unterschiedliche Gründungsbedingungen auf Grundlage der derzeitigen Planung gegeben sind.

Bei Ausführung einer Flachgründung mittels **Streifenfundamenten oder Einzelfundamenten** sind zur Vermeidung von bauwerksunverträglichen Setzungen/Setzungsdifferenzen zusätzliche Maßnahmen in Form eines **Bodenaustauschs/Gründungspolster** bis in die gut tragfähige Schicht 3 erforderlich.

Für Streifenfundamente mit Mindesteinbindetiefen von 0,8 m und Fundamentbreiten von 0,5m $\leq b \leq 1,0$ m ist der Bemessungswert des Sohlwiderstandes auf

$$\sigma_{R,d} \leq 360 \text{ kN/m}^2$$

zu begrenzen.

Für Einzelfundamente mit Mindesteinbindetiefen von 0,8 m und Fundamentbreiten von 1,0 m $\leq b \leq 2,0$ m ist der Bemessungswert des Sohlwiderstandes auf

$$\sigma_{R,d} \leq 440 \text{ kN/m}^2$$

zu begrenzen.

Setzungen sind im Bereich von $s \approx 1 - 2$ cm zu erwarten; Setzungsdifferenzen können bei bis zu $\Delta s = 1$ cm liegen.

Der angegebene Wert ist der Bemessungswert des Sohlwiderstandes. Es handelt sich hierbei nicht um aufnehmbare Sohldrücke nach DIN 1054:2005-01 und nicht um zulässige Bodenpressung nach DIN 1054:1976-11. Der Bemessungswert des Sohlwiderstandes enthält bereits den Teilsicherheitsbeiwert für den Grundbruchwiderstand.

Unter den Fundamenten ist ein Gründungspolster bis auf Oberkante der Schicht 3 auszubilden. Das Polster ist aus Boden der Bodengruppe GW und GU mit einem maximalen Feinkornanteil von 15 % auszuführen. Das Gründungspolstern ist bis auf die Oberkante der Schicht 3 zu führen und dann lagenweise einzubauen und zu verdichten. Im Zuge der Bauausführung ist ein Verdichtungsgrad von $D_{pr} \geq 98$ % nachzuweisen. Der Randüberstand des Gründungspolsters ist in Aufbaustärke zu wählen.

Als Material für das Gründungspolster kann auch Recyclingmaterial nach entsprechender bodenmechanischer und chemischer Eignungsprüfung verwendet werden.

Alternativ kann das Gründungspolster auch aus Magerbeton hergestellt werden. Hierdurch werden die Bauwerkslasten tief bis in die Schicht 3 geführt und es kann auf den o. g. Randüberstand verzichtet werden.

Unter der Hallenbodenkonstruktion ist eine kapillarbrechende Trag-/Filterschicht anzuordnen, die eine Mindeststärke von 0,5 m aufweisen muss. Unter der Annahme von Verkehrslasten in der Größenordnung von $p = 10$ kN/m² sind Setzungen von ca. 0,5 – 1,0 cm zu erwarten.

Als Material für die kapillarbrechende Trag-/Filterschicht ist Boden der Bodengruppe GW nach DIN 18196 (z. B. Schotter der Körnung 0/45 mm) zu verwenden. Der Einbau muss lagenweise erfolgen. Es ist ein Verdichtungsgrad von $D_{pr} \geq 100$ % nachzuweisen. Hierzu ist vermutlich das Erdplanum durch das statische Eindringen von Grobschlag als Verdichtungswiderlager zu ertüchtigen. Das Material für die kapillarbrechende Schicht muss den Anforderungen gemäß TL SoB-StB 04 entsprechen.

7 Hinweise zur Bauausführung

Der Oberboden unterhalb des Gebäudes ist vollständig abzuschleifen.

Der unter dem Oberboden anstehende Boden der Schicht 2 ist empfindlich gegenüber Witterungseinflüssen und mechanischer Beanspruchung. Dies ist bei der Bauausführung zu beachten. Entsprechend sollte die Fläche nach Abschleifen des Oberbodens unmittelbar mit der o. g. kapillarbrechenden Schicht überbaut werden. Die kapillarbrechende Schicht ist nach der Bauausführung zu reinigen. Sofern im Bereich unter dem Hallenboden stark aufgeweichte Böden anstehen, sind diese mit o. g. Polstermaterial zu überbauen bzw. stark aufgeweichte Bereiche auszutauschen.

Das im Zuge der Bauausführung anfallende Bodenmaterial ist für eine Wiederverwertung nur bedingt geeignet. Ohne Aufbereitung ist das Material nur für anspruchslose Zwecke, wie z. B. einfache Geländemodellierungen verwendbar. Für eine höherwertige Verwertung wäre das Zugabe von Bindemitteln (z. B. Mischbindemittel) erforderlich.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Bereich der Schicht 3 mit Durchlässigkeiten von $k_f = 10^{-5} - 10^{-6}$ m/s gemäß DWA Arbeitsblatt A138 grundsätzlich möglich. Der Abstand zum Grundwasser ist zu berücksichtigen. Der Abstand zum Grundwasser muss gemäß o. g. Merkblatt mindestens 1 m betragen. Die quartären Lehme (Schicht 2) sowie der Felsersatz (Schicht 4) sind mit Durchlässigkeiten von $k_f = 10^{-7} - 10^{-9}$ m/s gemäß den vorliegenden Erkundungsergebnissen nicht zur Versickerung geeignet. Zudem ist die stauende Wirkung des Felsersatzes der Schicht 4 zu berücksichtigen. Versickerndes Niederschlagswasser wird sich auf Oberkante des Felsersatzes verstärkt in Horizontalrichtung bewegen. Diffuse Sickerwasseraustritte sind zu vermeiden.

Im Bereich der Lagerhalle wird das Anlegen von Verkehrsflächen erforderlich. Bei einem Verkehrsaufbau gemäß den Vorgaben der RStO 12 mit einem frostsicheren Gesamtaufbau von ca. 0,6 m wird im Bereich des quartären Hanglehms (Schicht 2) keine ausreichende Tragfähigkeit auf dem Erdplanum von $E_{v2} \geq 45$ MN/m² erreicht. Hier sind Zusatzmaßnahmen, wie Bodenaustausch (ca. 0,3 m) oder auch Bodenverbesserung mit Mischbindemitteln einzukalkulieren. Der

Anteil an Mischbindemitteln wird vorab auf 3 – 5 Gewichts-% abgeschätzt. In den Bereichen, in denen Verkehrswege in der Schicht 3 zu liegen kommen, ist mit ausreichenden Tragfähigkeiten durch Nachverdichten des Erdplanums gemäß RStO zu rechnen.



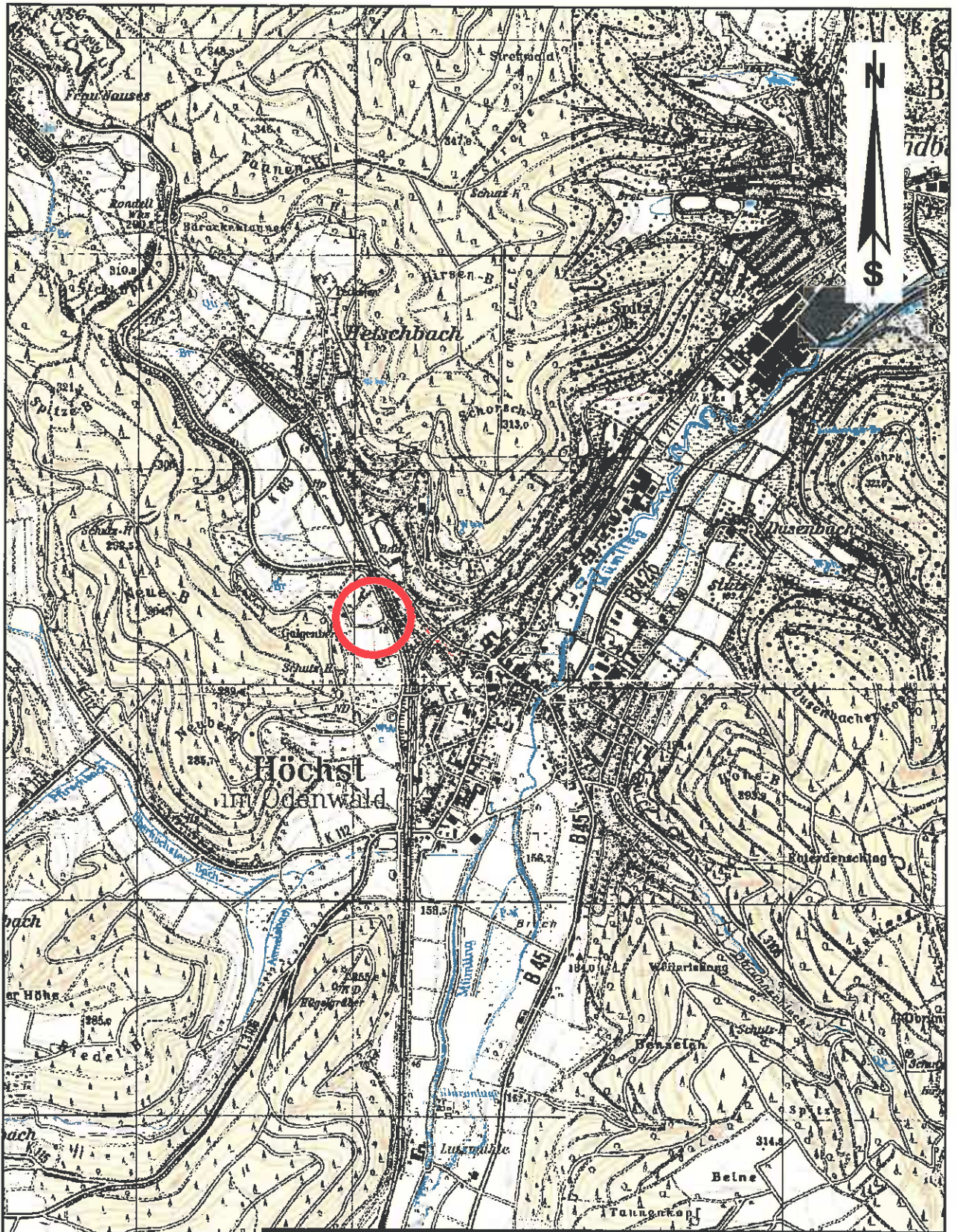
Dipl.-Geol. Robert Pflug

gez. Dipl.-Ing. Jürgen Kriechbaum
Sachverständiger für Erd- und Grundbau
Anerkannt von der obersten Bauaufsichtsbehörde

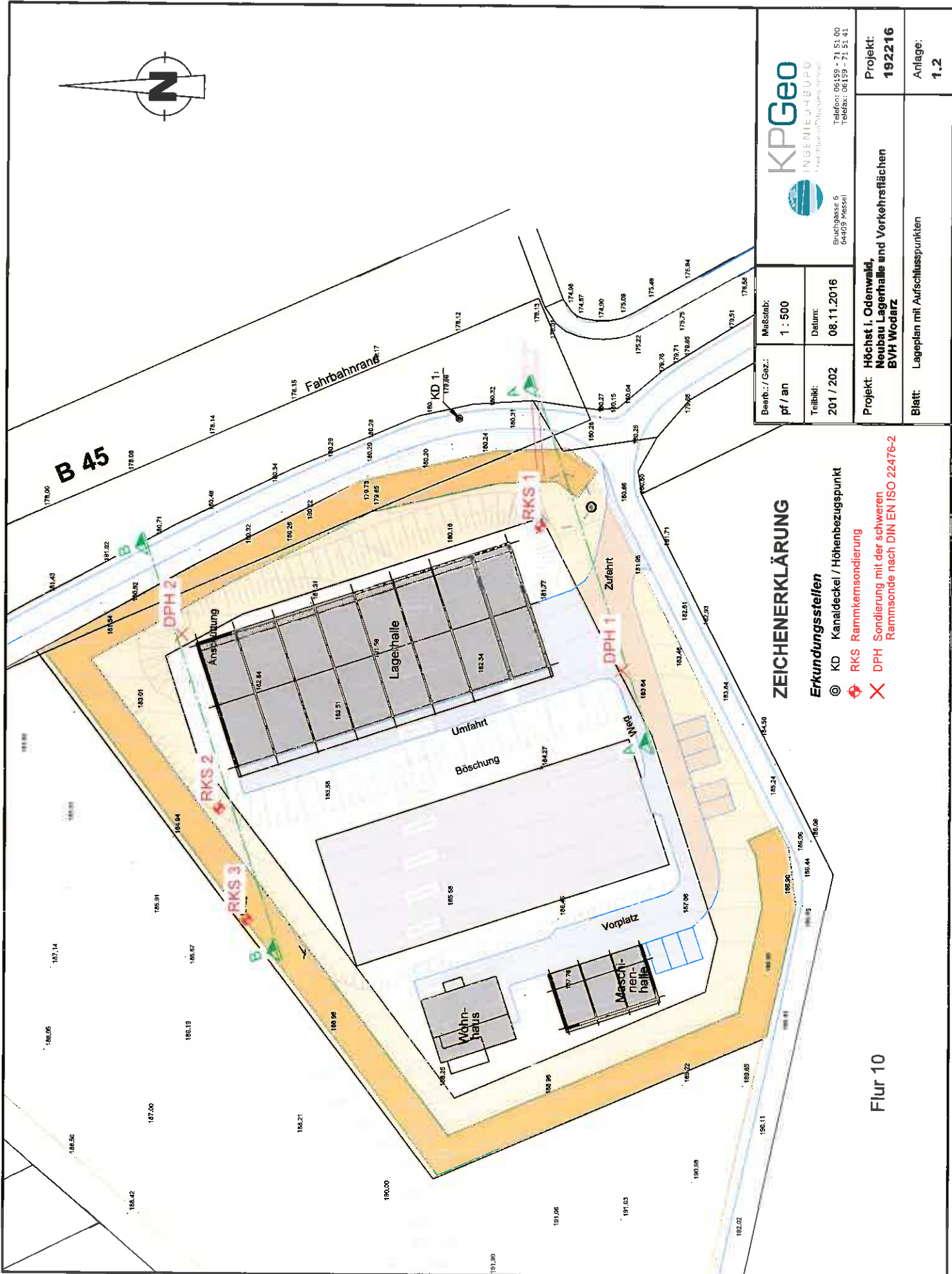
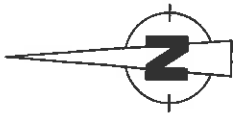
Verteiler:

Bauherrschaft

2-fach (vorab per E-Mail)



Bearb.: / Gez.: pf / an	Maßstab: 1 : 25.000	 Bruchgasse 6 64409 Messe!	Telefon: 06159 - 71 51 00 Telefax: 06159 - 71 54 41
Teilbild: ---	Datum: 08.11.2016		
Projekt: Höchst i. Odenwald Neubau Lagerhalle und Verkehrsflächen BVH Wodarz		Projekt: 192216	
Blatt: Übersichtslageplan		Anlage: 1.1	



Bearb.: / Gez.: pf / an	Maßstab:	1 : 500
	Datum:	08.11.2016
Teilbl.: 201 / 202	Projekt: Höchst i. Odenwald, Neubau Lagerhalle und Verkehrsflächen BVH Wodarz	
Blatt: Lageplan mit Aufschlusspunkten		

ZEICHENERKLÄRUNG

- Erkundungsstellen**
- ⊙ KD Kanaldeckel / Höhenbezugspunkt
 - ⚡ RKS Rammkernsondierung
 - ✗ DPH Sondierung mit der schweren Rammsonde nach DIN EN ISO 22476-2

Flur 10



KPGeo
INGENIEURBÜRO
Geotechnik / Baugrubentechnik

Bruchgasse 6
64409 WiesSEL
Telefon: 06459 - 71 51 00
Telefax: 06459 - 71 51 41

Projekt:
Höchst i. Odenwald,
Neubau Lagerhalle und Verkehrsflächen
BVH Wodarz

Projekt:
192216

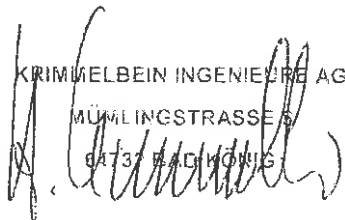
Anlage:
1.2

**Bauvorhaben „Brennholzhandel an der B 45“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Stellungnahme zur Gebäude- und Grundstücksentwässerung
Versickerung von Oberflächenwasser**

**Vorhabenträger:
Norbert Wodarz,
Königsberger Straße 17
64739 Höchst i. Odw.
Odenwaldkreis**

Antragsteller Norbert Wodarz
Königsberger Straße 17
64739 Höchst i.Odw.

Verfasser: Krimmelbein Ingenieure AG
Mümlingstr. 8
64732 Bad König
Tel 06063-507-0, Fax 06063-507-60
email info@krimmelbein.de
Dipl. Ing. H. Krimmelbein


KRIMMELBEIN INGENIEURE AG
MÜMLINGSTRASSE 8
64732 BAD KÖNIG

Für den Verfasser
Bad König, Nov 2016

Für den Projektträger

Inhaltsverzeichnis Erläuterungen

1	Veranlassung, Ausgangslage	2
1.1	Träger des Bauvorhabens	2
1.2	Beschreibung Vorhaben und Ausgangslage	2
1.3	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse	2
1.4	Abwasserableitung und Gewässer.....	3
1.5	Grundwasserschutzgebiet.....	3
1.6	Lage, Luftbild	3
2	Entwässerungsplanung	4
2.1	Abwasser, häusliches Schmutzwasser	4
2.2	Oberflächenwasser	4
2.2.1	Anzuschließende Flächen:	4
2.2.2	Entwässerungskonzept	5
2.2.3	Ableitung und Versickerung Oberflächenwasser von Verkehrsflächen, Parkplätze.....	5
2.2.4	Ableitung und Versickerung Oberflächenwasser aus Dachflächen.....	5
2.2.5	Versickerung Oberflächenwasser Holzlager.....	5
3	Zusammenfassung, Bewertung	6
3.1	Häusliches Abwasser.....	6
3.2	Oberflächenwasser	6

1 Veranlassung, Ausgangslage

1.1 Träger des Bauvorhabens

Träger des Bauvorhabens ist Norbert Wodarz, wohnhaft Königsberger Straße 17, 64739 Höchst i. Odw., Odenwaldkreis, Tel 0152 2892 4139, E-Mail: wolfsgrund1@yahoo.de.

1.2 Beschreibung Vorhaben und Ausgangslage

Herr Norbert Wodarz beabsichtigt die Erschließung des Grundstückes 179 in Flur 10, Gemarkung Höchst. Gebaut werden sollen eine Lagerhalle, ein Wohnhaus und eine Maschinenhalle. Neben der Lagerhalle ist außerdem eine Freifläche für Lagerung und natürliche Holzrocknung.

Für die Erschließung wird derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durch das beauftragte Ingenieurbüro „Planungsbüro für Städtebau, görlinger_hoffmann_bauer“, Groß Zimmern erstellt.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist eine Stellungnahme zu erarbeiten, in der Lösungsmöglichkeiten zur Gebäude- und Grundstücksentwässerung darzulegen und die Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser zu skizzieren sind.

Zur Bearbeitung der vorliegenden Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

- (1) Lage- und Höhenplan (E3), ohne Datum, erstellt von Bürogemeinschaft Architekten und Ingenieure Spurr und Karg, Darmstadt,
- (2) Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Entwurf vom April 2016
- (3) Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Gutachten vom 08.11.2016, erstellt von KPGeo, Messel

1.3 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Es ist beabsichtigt, das Oberflächenwasser zu versickern.

Die Baugrund und Grundwasserverhältnisse wurden im Rahmen der geotechnischen Untersuchung durch KPGeo (3) analysiert.

Demzufolge wurde Grundwasser in Tiefen von ca. 4,50 bis 5,80 m unter Gelände angetroffen. Somit ist für die Versickerung ausreichender Grundwasserabstand (> 1,0 m) gegeben.

In Tiefen von ca. 1,50 bis 2,0 m unter Gelände wurde bei den Erkundungsbohrungen eine ca. 1,70 bis 4,0 m mächtige Bodenschicht aus kiesig, schluffigen, schwach tonigen Sand angetroffen. Dort ist von einer Durchlässigkeit von $k_f = 10^{-5}$ bis 10^{-6} m/s auszugehen.

Die Voraussetzungen für eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund können somit erfüllt werden.

1.4 Abwasserableitung und Gewässer

Die Ableitung des Oberflächenwassers an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Höchst kommt nicht in Betracht, da die hydraulische Leistungsfähigkeit des vorhandenen Abwasserkanalles (DN 200) nicht ausreicht.



In dem betroffenen Erschließungsgebiet sind keine Gewässer oder Entwässerungsgräben, in die eingeleitet werden könnte vorhanden. Oberflächenwasser ist somit der Versickerung zuzuführen.

1.5 Grundwasserschutzgebiet

Das betroffene Erschließungsgebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

1.6 Lage, Luftbild



	gepl. Erschließungsgebiet
	Versickerungsanlage, Mulden- Rigolenversickerung

2 Entwässerungsplanung

2.1 Abwasser, häusliches Schmutzwasser

Der Abwasseranschluss ist an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Höchst möglich.

2.2 Oberflächenwasser

2.2.1 Anzuschließende Flächen:

Die anzuschließenden Flächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Es handelt sich hierbei um folgende Flächen:

Hof- und Verkehrsflächen

Zufahrt F 1	300 m ²
Umfahrt Lagerhalle F 2	300 m ²
Zufahrt Weg Süd F 3	200 m ²
Zufahrt Vorplatz Maschinenhalle, Wohnhaus F 4	200 m ²
Summe Hof- u. Verkehrsflächen	rd. 1.000 m ²

Dachflächen

Lagerhalle DF 1	1.000 m ²
Maschinenhalle DF 2	150 m ²
Wohnhaus DF 3	120 m ²
Summe Dachflächen	rd. 1.300 m ²

Parkplätze

Parkplätze Süd 5 Stck PF 1	60 m ²
Parkplätze Maschinenhalle 3 Stck PF 2	40 m ²
Summe Parkplatzflächen	rd. 100 m ²

Summe versiegelte Flächen **2.400 m²**

Fläche für Holzlager und Naturtrocknung

(unversiegelt, wassergebunden Schottertragschicht)

Lagerfläche LF 1	1.000 m ²
Summe Lagerflächen	rd. 1.000 m ²

2.2.2 Entwässerungskonzept

Es wird vorgeschlagen, folgendes Entwässerungskonzept zu verfolgen:

Aus der überschlägigen Vorbemessung zur Einhaltung der zulässigen Emissionswerte ergibt sich, dass das Oberflächenwasser entweder über die belebte Bodenzone oder die tiefer liegende Bodenpassage versickert werden kann.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen kann in Seitenräumen flächenhaft in den Grünstreifen über die belebte Bodenzone und das Dachflächenwasser über Mulden-Rigolen mit belebter Bodenzone und/oder Bodenpassage versickern.

Dadurch wird die aus der Vorbemessung erforderliche Reinigungswirkung zur Einhaltung der zulässigen Emissionswerte erzielt.

Der Holz- Lagerplatz wird mit wassergebundener Schottertragschicht, je nach Erfordernis mit 30-40 cm Stärke befestigt. Das Regen- und Oberflächenwasser kann in dieser Schicht versickern und über Drainagen der Versickerungsmulde zugeführt werden oder über die Bodenpassage versickern.

2.2.3 Ableitung und Versickerung Oberflächenwasser von Verkehrsflächen, Parkplätze

Es ist vorgesehen, die Versickerung des Oberflächenwassers unmittelbar neben den versiegelten Teil-Flächen in anzulegenden Grünstreifen (Rasenflächen mit belebter Bodenzone) zu bewerkstelligen. Die undurchlässige Fläche A_u ist anzusetzen mit $90\% \cdot A_E$.

$$A_u = (1.000 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2) \cdot 0,9 = 1.000 \text{ m}^2$$

Die erforderliche Sickerfläche A_s ergibt sich aus folgendem Ansatz nach DWA - M 153:

Gewählt $A_u : A_s = 10 : 1$; Versickerung durch bewachsenen Oberboden Typ D2, $b = 0,35$

$$\text{erf. } A_s = A_u / 10 = 1.000 / 10 = 100 \text{ m}^2$$

2.2.4 Ableitung und Versickerung Oberflächenwasser aus Dachflächen

Es ist vorgesehen, die Versickerung des Oberflächenwassers der Dachflächen in Mulden-Rigolen - als Trapezmulde ausgebildet - an der Nord und Ostseite der Lagerhalle zu bewerkstelligen.

Die undurchlässige Fläche A_u ist anzusetzen mit $90\% \cdot A_E$.

$$A_u = 1.300 \text{ m}^2 \cdot 0,9 = 1.200 \text{ m}^2$$

Die erforderliche Sickerfläche A_s ergibt sich aus folgendem Ansatz nach DWA - M 153 (Tabelle 4a):

Gewählt $A_u : A_s = 10 : 1$; Versickerung durch bewachsenen Oberboden Typ D2, $(b) = 0,35$ oder Bodenpassage Typ D4(b) = 0,45

2.2.5 Versickerung Oberflächenwasser Holzlager

Zur natürlichen Trocknung wird unbehandeltes Brennholz gelagert. Die Holzstapel werden abgedeckt. Lagerholz wird mit dem Gabelstapler aufgesetzt und nach einer Lagerdauer von bis zu zwei Jahren etwa zwei Jahren zur weiteren Verarbeitung in die Lagerhalle umgesetzt.

Regen- und Oberflächenwasser kann örtlich in der Schottertragschicht versickern. Zur Vermeidung von Staunässe wird empfohlen Drainagen anzuordnen. Dort gefasstes Sickerwasser kann zur Mulden-Rigole nördlich der Lagerhalle abgeleitet werden.

3 Zusammenfassung, Bewertung

3.1 Häusliches Abwasser

Die Ableitung von häuslichem Schmutzwasser ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Höchst i. Odw. gesichert.

3.2 Oberflächenwasser

Innerhalb des Betriebsgeländes sind ausreichende Flächen zu Versickerung des Oberflächenwassers vorhanden. Beeinträchtigungen sind bei ordnungsgemäßer Auslegung durch die geplante Versickerung nicht zu besorgen.

Für die Versickerung in den Untergrund ist bei der Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

In diesem Zusammenhang werden die Nachweise mit fachtechnischen Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsanlagen geführt.