VORLAGE FÜR DIE GEMEINDEVERTRETUNG

Drucks.Nr. : 72 (330)

Datum : **6. Mai 2022**

Vorlegende Abteilung: Planen, Bauen und Liegenschaften **Sachbearbeiter/in: St**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Bauleitplanung in der Gemeinde Höchst i. Odw.
Bebauungsplan „Berbig – 6. Änderung" im Ortsteil Höchst
- Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Erläuterungen:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15. Dezember 2021.

Die öffentliche Auslegung gemäß §13 Abs.2 Nr.2 i. V. m. §3 Abs.2 des Baugesetzbuches (BauGB) hat in der Zeit vom 10. Januar 2022 bis 11. Februar 2022 stattgefunden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In der Anlage (Teil B) werden die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge/Beschlussvorschläge des Planungsbüros „Planer FM" aus Aschaffenburg aufgelistet.

Es wird vorgeschlagen, den Abwägungsvorschlägen/Beschlussvorschlägen des Planungs-
Büros „Planer FM" aus Aschaffenburg zu dem Bebauungsplan „Berbig – 6. Änderung", wie in der beigefügten Anlage aufgeführt, zuzustimmen.

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

Beschlussvorschlag

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

St		
Handzeichen Sachbearbeiter/in	Handzeichen Abteilungsleiter/in	Handzeichen Bürgermeister bzw. Vertreter/in

nur von dem/der Schriftführer/in auszufüllen:

Vermerke:

Höchst i. Odw., den _____

☐ Der Beschlussvorschlag wird genehmigt.

☐ Der Beschlussvorschlag wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

☐ Der Beschlussvorschlag wird nicht genehmigt.

☐ Eine Entscheidung über den Beschlussvorschlag wird zurückgestellt.

Dienstsiegel

_____
Unterschrift der/s Schriftführerin/s

Gemeinde Höchst i. Odw.

Bebauungsplan „Berbig", Änderung 4

Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der

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

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

23. Februar 2022

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

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Beteiligt wurden:

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

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

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

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

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

Stellungnahmen, die zu behandeln sind, haben vorgebracht:

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

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

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

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

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

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

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

	Da im Übrigen nicht in das Gelände eingegriffen wird, werden Gefahren durch Bodenerosion als gering angesehen.
<u>Bodenschutz</u> Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:	<u>Bodenschutz</u>
Nachsorgender Bodenschutz Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand <u>keine Bedenken</u> gegen das o. a. Vorhaben.	**Nachsorgender Bodenschutz**
Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: • Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.	Der bestehende Hinweis unter Ziffer C 2 wird wie vorgeschlagen ausgetauscht.
Vorsorgender Bodenschutz Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.	**Vorsorgender Bodenschutz** Kenntnisnahme

Bei dem Verfahren bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplan <u>keine Bedenken.</u>	
Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: - vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: - bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, - in der Datenbank vorliegende Informationen, - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:	**Bergrecht**
<u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.	<u>Rohstoffsicherung:</u> Kenntnisnahme
<u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näheren Umgebung.	<u>Aktuelle Betriebe:</u> Kenntnisnahme
<u>Altbergbau:</u>	<u>Altbergbau:</u>

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Die Unterlagen hierzu sind nur noch rudimentär vorhanden, es ist ihnen nicht zu entnehmen, ob im Bereich des Vorhabens Bergbau umgegangen ist oder nicht. Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen bezüglich meiner Zuständigkeit keine Sachverhalte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen, aufgrund der Sachlage bezüglich des vorgenannten Bergwerkeigentums, empfehle ich jedoch, bei Aushubarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Falls alter Bergbau angetroffen werden sollte, wären dann die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu veranlassen. Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.	Im Rahmen der Baumaßnahme Berbigstraße 54 (Unterlieger) wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Aus diesem geht hervor, dass keine Informationen zum Altbergbau vorliegen. Auch während der Bauphase wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Insofern wird davon ausgegangen, dass es auch im Bereich des neu geplanten Wohnhauses kein Altbergbau stattgefunden hat. Für das neue Bauvorhaben wird ein Bodengutachten erstellt. In diesem wird geprüft, ob Hinweise von Altbergbau vorliegen.
Eine <u>Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde</u> ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).	<u>Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde</u> Kenntnisnahme
Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mög-liche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.	**Kampfmittelräumdienst** Kenntnisnahme **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Folgender Hinweis unter Ziffer C 2 ersetzt den bisherigen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

5. Forstamt Michelstadt / HessenForst mit Schreiben vom 10.02.2022	
Anregungen / Hinweise:	**Beschlussempfehlung:**
Durch die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Berbig" beabsichtigte Erweiterung des Baufensters in Richtung des in direkter Nähe angrenzenden Waldes, hier Flurstück-Nr. 23/0 der Flur 6, Gemarkung Höchst, werden forsthoheitliche Belang berührt. Hierzu ist im Einzelnen wie folgt Stellung zu nehmen:	**Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
• Durch das Heranrücken des Wohngebäudes in gefährliche Nähe zum Wald, insbesondere unter Berücksichtigung der mittlerweile regelmäßig zu verzeichnenden Wetterextreme, entsteht eine potenzielle Gefahrenlage durch Baumsturz sowie Ast- oder Wipfelbruch. Inwieweit statische Auflagen am Gebäude Abhilfe schaffen können, ist von hier aus nicht zu beurteilen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es durch das Heranrücken des Wohngebäudes an den Waldrand zu Gefahren durch Baumsturz sowie Ast- oder Wipfelbruch kommen kann.
• Der auf der westlichen Seite des projektierten Baufensters angrenzende Baumbestand (ca. 106-jährige Altbuchen) in stark geneigter bis tlw. steiler Hanglage, mit einem ausgeprägtem Außentrauf der Randbäume, erfordert aus forstlicher Sicht einen Mindestabstand von 35 Metern, insbesondere im Hinblick auf den durch die ausgeprägte Steillage resultierenden erweiterten Fallbereich. Der aus Sicherheitsgründen erforderliche Abstand des Wohngebäudes zum Wald wird gemäß der mir vorgelegten Planunterlagen somit bei Weitem nicht eingehalten.	Beurteilung: Das Grundstück erstreckt sich in einer Tiefe von ca. 17,50 m in westliche Richtung und ist Teil des Waldes. Auf dem Teilstück stehen fast ausschließlich Fichten und Tannen, die als Weihnachtsbäume verkauft werden. Danach ist eine Wiederaufforstung vorgesehen.
• Durch Streichung des § 8 Abs. 16 HBO sehe ich grundsätzlich Veranlassung darauf hinzuweisen, dass Schäden an Gebäuden sowie durch Waldeinwirkung sich verwirklichende Gefahren auf dort innerhalb des Gebäudes oder außerhalb befindliche Menschen, bspw. durch Baumschlag, Ast- oder Wipfelbruch, aufgrund eines nicht ausreichenden Abstandes zum Wald, sofern diese nicht durch schuldhaftes Handeln der Waldeigentümer (z.B. Nichteinhaltung der Verkehrssicherungspflicht) verursacht wurden, diesen nicht angelastet werden können. Für derartige Schäden trägt allein der Eigentümer des bebauten Grundstückes die Verantwortung und das Risiko. In diesem Zusammenhang ist gleichermaßen Bezug auf den § 1 Abs. 6, Satz 1 BauGB zu nehmen, in welchem bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind.	Die Parzelle liegt des Weiteren fast vollständig im Schutzzonenbereich der 110 kV-Freileitung der Westnetz GmbH, innerhalb der die Höhe von

• Durch die Errichtung eines (Wohn-)Gebäudes in gefährlicher Nähe zum Wald kann seitens des Planungsträgers oder in der Folge seitens des Trägers des Bauvorhabens kein Anspruch auf Rücknahme des Waldrandes, zum Zwecke der Herstellung eines ausreichenden Abstandes zwischen Wald und Bebauung hergeleitet werden. • Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an Wald (§ 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG)). Es besteht ein latentes Waldbrandrisiko. Im Falle des Betriebes von Feuerungsanlagen für Festbrennstoffe, ist die Einrichtung von Funkenflugschutz-/ Brandschutzvorrichtungen verbindlich festzulegen. Auf § 8 (Waldschutz), Abs. 3 und 4 HWaldG weise ich in diesem Zusammenhang hin.	Bäumen aus Sicherheitsgründen beschränkt ist. Die Höhenbeschränkung gilt auch für den unmittelbaren Nahbereich der Schutzzone, sofern Bäume durch ihre Höhe die Sicherheit der Freileitung beeinträchtigen könnten. Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass somit im unmittelbaren Nahbereich des geplanten Wohnhaus keine höheren Bäume aufgrund der Lage in der Schutzzone wachsen dürfen. Der Abstand des geplanten Wohnhauses zu den höheren Bäumen (siehe Foto im Hintergrund) beträgt ca. 20,0 m. Um die Gefahren in Waldrandnähe zu minimieren, werden auf dem angrenzenden 17,50 m tiefen Waldgrundstück nur niedrig wachsende Bäume gepflanzt, um auf diese Weise einen in der Höhe gestuften Waldrand zu entwickeln. Damit werden gleichzeitig die Belange des Netzbetreibers der 110 kV-Freileitung berücksichtigt. Darüber hinaus wird zwischen HessenForst und dem Grundstückseigentümer eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen, in der der Grundstückseigentümer erklärt, dass er mögliche Sturmschäden durch Baumschlag, Ast- oder Wipfelbruch auf eigene Kosten trägt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen: Sofern der Betrieb von Feuerungsanlagen für Festbrennstoffe vorgesehen ist, sind geeignete Funkenflugschutz-/ Brandschutzvorrichtungen einzubauen. (§ 8 Abs. 3 und 4 HWaldG) Zwischen HessenForst und dem Grundstückseigentümer ist eine schriftliche Vereinbarung abzuschließen, in der der Grundstückseigentümer erklärt, dass er mögliche Sturmschäden durch Baumschlag, Ast- oder Wipfelbruch auf eigene Kosten trägt.

6. Landesamt für Denkmalpflege Hessen mit Schreiben vom 07.02.2022	
Anregungen / Hinweise:	**Beschlussempfehlung:**
Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Kenntnisnahme
Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern (Punkt C1 im Textteil zum Planwerk) sind inhaltlich korrekt, müssen aber auf die das novellierte hessische Denkmalschutzgesetz (rechtsgültig ab dem 28.11.2016) angepasst werden. Dies gilt für die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 und die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18.	
Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die Rechtsgrundlage wird korrigiert.

7. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Landesverband Hessen e.V. mit Schreiben vom 05.01.2022	
Anregungen / Hinweise:	**Beschlussempfehlung:** **Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten gemäß §165, §171a, §176 oder §177 BauGB nicht anwendbar sind.	Die angegebenen Planungsmöglichkeiten lassen sich nicht anwenden, die Grundstücke für eine Umsetzung nicht zur Verfügung stehen.
Die Planung widerspricht §1 (5) S.3 BauGB „Leitbild der Innenentwicklung".	
§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung *(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen*	**Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung** Eine Überplanung im Siedlungsbereich lässt sich nicht realisieren, da diese Grundstücke nicht zur Verfügung stehen.

dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die BauGB-Novelle 2021 hat die Anwendung der §§165-175 BauGB zur Mobilisierung von Bauland für Wohnbauzwecke neu gefasst. Statt einer Neuplanung am Ortsrand schlagen wir die Überplanung der Siedlungsbereiche mit besonders vielen Baulücken vor. Hier könnte die Gemeinde die private Vorratswirtschaft von Flächen auf Kosten der Allgemeinheit steuern.	Es handelt sich beim Änderungsbebauungsplan um die Herstellung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnhauses. Auf dem 2.014 m² großen Grundstück, dass sowohl über die Berbigstraße als auch den Nonnenweg erschlossen ist, soll ein zweites Wohnhaus errichtet werden. Da hierfür keine Erschließungsstraßen neu gebaut werden müssen, können zusätzliche Eingriffe vermieden werden. Es muss auch das Maß der Überbauung nicht erhöht werden, um eine zusätzlichen Bebauung zu ermöglichen.
§ 176 BauGB Baugebot *(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist* *1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder* *2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.* Das Bundes-Klimaschutzgesetz vom 18.12.2019 – zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) – fordert in Teil 5 die „Vorbildfunktion der öffentlichen Hand' und formuliert:	**Baugebot** Da es sich um die Schaffung von Bauland für ein konkretes Bauvorhaben handelt, wird die Festsetzung eines Baugebotes für entbehrlich gehalten, zumal es auch nicht um eine Planung handelt, bei der eine Baulücke geschaffen wird. Es handelt sich lediglich um die Möglichkeit in „zweiter Reihe" ein weiteres Wohnhaus errichten zu können.
§ 13 Berücksichtigungsgebot *(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.* Diese Berücksichtigung des Klimaschutzes ist im vorliegenden Plan nicht erkennbar.	**Berücksichtigungsgebot**

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

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

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

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

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

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

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

9. Westnetz GmbH mit Schreiben vom 03.01.2022	
Anregungen / Hinweise:	**Beschlussempfehlung:**

Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 30,00 m = 60,00 m bzw. 2 x 19,00 m = 38,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung. Den Leitungsverlauf mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben wir in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 vom 30.12.2021 (Westnetz-Eintragung) eingetragen. Sie können diesen aber auch unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.	**Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:	
• Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.	Die Schutzstreifen außerhalb des Geltungsbereichs werden wie angegeben angepasst.
• Im Schutzstreifen der Leitung werden keine Bauwerke errichtet.	Es sind im Schutzstreifen keine Bauwerke geplant.
• Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.	Es wird beachtet, dass keine höheren Anpflanzungen vorgenommen werden.
Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.	
Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.	Kenntnisnahme

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

Anhang - Telefonnotiz vom 17.03.2021

ÖKOLOGIE & STADTENTWICKLUNG
Peter C. Back
M.A. Geograph

Digitale Flächeninformation

Landschaftsplanung
Bauleitplanung
Digitale Flächeninformation

TELEFONNOTIZ

Projekt :	**Vorhaben B-Plan Berbigstraße 54, Höchst**
Datum :	17.03.2021, 10.30 Uhr
Teilnehmer	Hr. Krause, LRA Odenwaldkreis, Umwelt und Naturschutz - Naturschutzbehörde Telefon: 06062 70-459 u.krause@odenwaldkreis.de Frau Colmar, Büro Ökologie & Stadtentwicklung Telefon: 0176 32471657 Christine.Colmar@beck-darmstadt.de

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

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

So erfolgte bei der Begehung am 12.03.2021:

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

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

- Ein Vorkommen von regional bedeutsamen Arten konnte nicht bestätigt werden
  Die Fläche des geplanten Baufeldes zeigt sich vollständig ohne Bewuchs.
  Der geplante Eingriffsbereich wurde vollständig überprüft. Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse können praktisch ausgeschlossen werden.
  Auch die angrenzenden Nadelbäume verfügen über kein Habitatpotential für Klasse der Vögel oder die Artengruppe der Fledermäuse.
  Gleichzeitig bilden die westlich gelegenen Nadelbäume einen Pufferbereich in Richtung des Waldes, wodurch ein Einwandern von planungsrelevanten Tieren wie der Haselmaus verhindert wird. Es bestehen keine geeigneten (Übergangs-)Strukturen.
- Der Schuppen des Baugrundstückes ist mit Nisthilfen bestückt und soll erhalten bleiben

  Darüber hinaus besteht auf dem Grundstück ein Quartierpotential für die Klasse der Reptilien.
  Dieses umfasst die verschiedenen Steinhaufen innerhalb des Grundstückes, wobei der Schwerpunkt im Bereich einer Sandsteinmauer liegt, die im Bereich des Gartenhäuschen zu finden ist.
  Ein aktueller Besatz konnte zu dieser Jahreszeit nicht festgestellt werden
- Auch wenn zum aktuellen Zeitpunkt keine Tiere nachgewiesen werden konnten, ist mit einer potentiellen Betroffenheit der Reptilien zu rechnen, wenn in die vorliegenden Habitate eingegriffen wird.

Im Konsens mit dem Landratsamt wurde determiniert:

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

Seitens des Landratsamtes wurde ferner benannt

- Dass aktuell kein Bedarf für weitere Untersuchungen gesehen wird

Aufgestellt am 17.03.2021

Christine Colmar

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

Hoffmannstraße 59
64285 Darmstadt
E-mail: p.c.beck@t-online.de
06151 -296959