

Drucks.Nr.: 329 (1240)

Datum: 21.10.2015

Vorlegende Abteilung: Planen, Bauen&Liegenschaften Sachbearbeiter: Frau Rinnert

## Vorlage für die Gemeindevertretung

---

### Bezeichnung des Tagesordnungspunktes

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

**Vereinfachte teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Stockwiese“ im Ortsteil Hummetroth**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Stockwiese“ im Ortsteil Hummetroth**

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2014 bis 31.12.2014 sowie aus der eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB**  
- hier: Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18.12.2014

### Erläuterungen

1. Aus planungsrechtlicher Sicht werde darauf hingewiesen, dass für eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden könne. Dieses Verfahren dürfe nur dann angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt würden. Auch wenn es sich hier nur um eine kleine Fläche handele, so ändere sich die Art der Nutzung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche, Planung“.

Erläuterung:

Unter Hinweis auf die einschlägige Kommentierung (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Randnummern 25 - 27), wonach es bei einer FNP-Änderung nach § 13 BauGB darauf ankommt, ob die Grundzüge der Flächennutzungsplanung der Gemeinde inhaltlich oder funktionell durch diese Änderung berührt werden – was in diesem Fall wegen des geringen Umfangs und der geringen Bedeutung, selbst allein auf den Ortsteil Hummetroth bezogen, auf keinen Fall als gegeben angesehen wird –, wurde vom Regierungspräsidium im Nachgang zu der im Rahmen der Offenlage abgegebenen Stellungnahme eingeräumt, dass dieser Fall ein Grenzfall sei, den man auch so wie vorstehend ausgeführt beurteilen könne, so dass in diesem Fall akzeptiert werden könne, das Verfahren nach § 13 BauGB zu führen.

2. Im Anschreiben zur Beteiligung sei um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB gebeten worden. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung) könne die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 Abs. 1, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden. Dies gelte aber nicht für die Verfahren nach § 4 Abs. 1 und 2, die nacheinander durchzuführen seien. Es werde daher davon ausgegangen, dass es sich bei der Beteiligung um das Verfahren nach § 4 Abs. 1

BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handele.

#### Erläuterung

Tatsächlich wurde zur Abgabe der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, da die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu dieser Bauleitplanung (ehem. „Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ‚Stockwiese‘“) bereits im September 2013 stattgefunden hatte.

3. Zur Lösung des Konfliktes im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz sei inzwischen eine schalltechnische Untersuchung angefertigt worden. Gleichzeitig sei in den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB zur Planung eine „eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche“ im Nordosten des Gebietes ausgewiesen worden. Beides, sowohl die Festsetzung in der Planzeichnung, als auch das schalltechnische Gutachten, seien zur Lösung des Konfliktes in ihrer vorliegenden Form aus folgenden Gründen jedoch unzureichend. Die Festsetzung der nur eingeschränkt überbaubaren Fläche solle zur Aufnahme von Funktionsräumen, wie Garage, Technik oder Lager dienen. Die vorgesehene Bebauung hierzu werde in den Unterlagen eingeschossig dargestellt. Das unmittelbar angrenzende Wohngebäude werde aber zweigeschossig sein, sodass die nördliche wie die östliche Fassade eventuellen Schallimmissionen direkt ausgesetzt sein werde. Das Gutachten betrachte als Immissionspunkte nur die West- und Südfassade, also die dem Busunternehmen abgewandten Seiten, wodurch sich Immissionspegel ergäben, die deutlich unterhalb irgendwelcher Richtwerte lägen, da das Gebäude abschirmende Wirkung habe. Die Annahmen des Gutachtens und die Festsetzungen in der Planzeichnung machten – ebenso wie die Begründung – demzufolge nur Sinn, wenn die Nord- und Ostfassaden des neu zu errichtenden Gebäudes keine schutzbedürftigen Räume im Sinne des Schallschutzes beherbergten oder durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie nicht öffentbare Fenster, sichergestellt sei, dass sich dort keine Immissionspunkte befänden. Eine, insbesondere für das benachbarte Busunternehmen rechtssichere Festsetzung im Hinblick auf möglicherweise künftig eintretende Betriebseinschränkungen durch die neu geschaffene Umgebungssituation beinhalteten die Unterlagen aber bisher nicht. Es werde daher vorgeschlagen, die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB – und auch die Begründung – dahingehend zu ergänzen, dass entweder die Grundrisse des Gebäudes so anzulegen seien, dass hinter den Nord- und Ostfassaden keine schutzbedürftigen Räume im Sinne des Schallschutzes vorhanden sein dürften, oder durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie nicht öffentbare Fenster, sicherzustellen sei, dass sich dort keine Immissionspunkte befänden.

#### Erläuterung:

Es kann auf Punkt 1. der Beschlussvorlage zu der entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Odenwaldkreises (IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz) verwiesen werden.

4. Da das schalltechnische Gutachten nur zur Lösung des Konfliktes hinsichtlich der Geräusche diene, bleibe die Frage nach möglichen Immissionen durch Gerüche und/oder Stäube – im vorliegenden Fall insbesondere Dieselmotoremissionen – weiterhin unbeantwortet. Hierzu fänden sich in den Unterlagen keine Aussagen. Der Konflikt sei insofern nach wie vor ungelöst. In der vorliegenden Form bestünden gegen die Planung daher weiterhin Bedenken.

Ri  
M.  
Ri

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

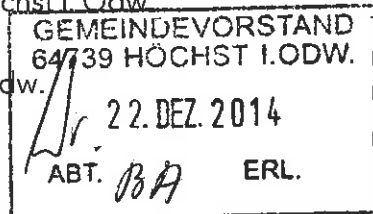
### **Beschlussvorschlag**

- Zu 1.) Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens für die Änderung des Flächennutzungsplanes führen nicht zu einer Änderung des Verfahrens. Da das Regierungspräsidium Darmstadt zwischenzeitlich seine Position diesbezüglich korrigiert hat, wird das Verfahren zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Stockwiese“ als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zu Ende geführt.
- Zu 2.) Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass die Verfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB nicht gleichzeitig durchgeführt werden könnten, wird zum Anlass genommen in der Begründung klarzustellen, dass es sich hier um das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB handelte, da das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zu dieser Bauleitplanung bereits stattgefunden hat.
- Zu 3.) Das Regierungspräsidium Darmstadt wird hinsichtlich seiner Anregung, die Festsetzungen zum Schallschutz zu ergänzen, auf den Beschluss zu der entsprechenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Odenwaldkreises verwiesen.
- Zu 4.) Die Ansicht des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass der Konflikt hinsichtlich möglicher Immissionen durch Gerüche und/oder Stäube weiterhin ungelöst sei, wird nicht geteilt, da sich der Fuhrpark (mit moderner Katalysatortechnik) des in Rede stehenden Busunternehmens auf einem so modernen Stand der Technik befindet, dass kein Konflikt durch Dieselmotoremissionen zu erwarten ist. Zudem ist das Busunternehmen diesbezüglich ohnehin zur Rücksichtnahme bereits im Hinblick auf die räumlich teilweise noch näher liegenden Wohnhäuser an der Straße „Am runden Stein“ verpflichtet. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

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



Unser Zeichen:

**Az. III31.2- 61d 02/01- 91**

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Dickel-Uebers

Zimmernummer:

3.15

Telefon:

06151/ 128924

FAX:

06151/ 128914

E-Mail:

m.dickel-uebers@rpda.hessen.de

Datum:

18. Dezember 2014

**Bauleitplanung der Gemeinde Höchst im Odenwald  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stockwiese“ im Ortsteil Hummetroth und  
Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Schreiben des Planungsbüros für Städtebau vom 20.11.2014  
Meine Stellungnahme vom 2.10.2013 zur Satzung gemäß § 34 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich jedoch darauf hin, dass für eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann. Dieses Verfahren darf nur dann angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auch wenn es sich hier nur um eine kleine Fläche handelt, so ändert sich die Art der Nutzung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche, Planung“.

Zudem wird im Anschreiben zur Beteiligung um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB gebeten. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung) kann die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 Abs. 1, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden. Dies gilt aber nicht für die Verfahren nach § 4 Abs. 1 und 2, die nacheinander durchzuführen sind. Ich gehe daher davon aus, dass es sich bei der Beteiligung um das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

Internet:  
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

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

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

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass gegen die o.g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Vom Geltungsbereich der Bauleitplanung wird kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

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

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

Ich gehe davon aus, dass mit dem nun vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf und der Flächennutzungsplanänderung die ursprüngliche Planung nach der Satzung (§ 34 Abs.4 Nr.3 BauGB) vom August 2013 aktualisiert wird.

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt ist folgendes zu beachten: Gegen den Bauleitplan bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes nach wie vor Bedenken.

Bereits in der Stellungnahme im Rahmen des § 4 Abs. 1 BauGB zur Ergänzungssatzung „Stockwiese“ vom September letzten Jahres hatte ich auf den Konflikt zwischen der Planung und den bestehenden Gewerbebetrieben -insbesondere dem Busunternehmen- in unmittelbarer Nachbarschaft hingewiesen.

Zur Lösung des Konfliktes im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz wurde inzwischen eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Gleichzeitig wurde in den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB zur Planung eine „eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche“ im Nordosten des Gebietes ausgewiesen.

Beides, sowohl die Festsetzung in der Planzeichnung, als auch das schalltechnische Gutachten, sind zur Lösung des Konfliktes in ihrer vorliegenden Form aus folgenden Gründen jedoch untauglich, bzw. unzureichend.

Die Festsetzung der nur eingeschränkt überbaubaren Fläche soll zur Aufnahme von Funktionsräumen, wie Garage, Technik oder Lager dienen. Die vorgesehene Bebauung hierzu wird in den Unterlagen eingeschossig dargestellt. Das unmittelbar angrenzende Wohngebäude wird aber zweigeschossig sein, sodass die nördliche, wie die östliche Fassade, eventuellen Schallimmissionen direkt ausgesetzt sein wird.

Das Gutachten betrachtet als Immissionspunkte nur die West- und Südfassade, also die dem Busunternehmen abgewandten Seiten, wodurch sich Immissionspegel ergeben, die deutlich unterhalb irgendwelcher Richtwerte liegen, da das Gebäude abschirmende Wirkung hat, was so auch zu erwarten war.

Die Annahmen des Gutachtens und die Festsetzungen in der Planzeichnung machen - ebenso wie die Begründung - demzufolge nur Sinn, wenn die Nord- und Ostfassaden des neu zu errichtenden Gebäudes keine schutzbedürftigen Räume im Sinne des Schallschutzes beherbergen oder durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie nicht öffentbare Fenster, sichergestellt ist, dass sich dort keine Immissionspunkte befinden.

Einen vorsichtigen Hinweis darauf, dass die Planung solcherlei Überlegungen tatsächlich beinhaltet, gibt der Umweltbericht auf Seite 13. Dort steht zu lesen; „...dass innerhalb des Geltungsbereiches der Planung „Stockwiese“ im Hinblick auf die angestrebte Bebauung im allgemeinen Wohngebiet kein Konfliktpotenzial besteht, wenn die Wohnhausplanung der Familie Gärtner vom April 2014 ausgeführt wird.“ Offensichtlich liegen der Planung also tatsächlich entsprechende Gedanken zugrunde. Es ist allerdings nicht Aufgabe der Träger öffentlicher Belange Gedanken zu lesen, vielmehr sind Vorlagen zu beurteilen.

Eine, insbesondere für das benachbarte Busunternehmen rechtssichere Festsetzung im Hinblick auf möglicherweise künftig eintretende Betriebseinschränkungen durch die neu geschaffene Umgebungssituation, beinhalten die Unterlagen folglich bisher nicht.

Ich schlage daher vor die Festsetzungen gem. § 9 Abs.-1 BauGB -und auch die Begründung- dahingehend zu ergänzen, dass entweder die Grundrisse des Gebäudes so anzulegen sind, dass Nord- und Ostfassaden keine schutzbedürftigen Räume im Sinne des Schallschutzes vorhanden sein dürfen, oder durch passive Schallschutzmaßnahmen, wie nicht öffentbare Fenster, sicherzustellen ist, dass sich dort keine Immissionspunkte befinden. Dazu ist es nicht erforderlich der Planzeichnung oder der Begründung fertige Grundrisse beizufügen, eine allgemeine Formulierung wie oben stehend vorgeschlagen genügt auch.

Inhaltlich stellt sich bei der Durchsicht des Gutachtens die Frage, weshalb sich die durch den Betrieb des Busunternehmens zu erwartenden Spitzenpegel, z. B. beim Bremsentlüften zwischen tags und nachts unterscheiden. Die Antwort auf die Frage ist allerdings irrelevant, falls die Festsetzungen wie vorgeschlagen geändert werden. Andernfalls allerdings auch, da dann maximal zulässige Richtwerte deutlich überschritten wären, und die Planung aus diesem Grunde unzulässig.

Da das schalltechnische Gutachten nur zur Lösung des Konfliktes hinsichtlich der Geräusche dient, bleibt die Frage nach möglichen Immissionen durch Gerüche und/oder Stäube - im vorliegenden Fall insbesondere Dieselmotoremissionen- weiterhin unbeantwortet. Hierzu finden sich in den Unterlagen keine Aussagen. Der Konflikt ist insofern nach wie vor ungeklärt.

In der vorliegenden Form bestehen gegen die Planung daher weiterhin Bedenken.

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

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

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

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Martina Dickel-Uebers