

Wesentliche, bereits
vorliegende umwelt-
bezogene Stellungnahmen
aus der frühzeitigen
Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger
öffentlicher Belange (TöB)
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



KREIS BERGSTRASSE DER KREISAUSSCHUSS

Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Postfach 11 0, 64629 Heppenheim

Per Mail

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim



Behördenrufnummer
... einfach ohne Vorwahl

Postanschrift:
Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Hausanschrift:
Graben 15
64646 Heppenheim

BAUAUFSICHT UND UMWELT

Bauleitplanung

Sachbearbeitung:

Raum:
Durchwahl: 06252/15-
Telefax: 06252/15-
E-Mail: staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de

Sprechzeiten finden Sie auf unserer Homepage
www.kreis-bergstrasse.de

Datum: 06.09.2021

Aktenzeichen: **TÖB-2021-3410**

Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach; Bebauungsplan Nr. 44 "Hartenroder Straße 40"

Bezug: Ihr Schreiben vom 20.07.2021 [AV / 014.037]

Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau

der o. g. Bebauungsplanvorentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden. In diesem Zusammenhang möchten wir uns für die bis heute eingeräumte Fristverlängerung bedanken.

In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Zur Planung

1. Anlass der Planung ist Kap. I.1.1 der Begründung zufolge die Ermöglichung einer Nachnutzung auf dem Gelände einer ehemaligen Hoch- und Tiefbaufirma im Außenbereich zwischen den Ortsteilen Wald-Michelbach und Hartenrod. Beabsichtigt sei seitens der aktuellen Eigentümer nach Insolvenz der bisherigen Firma, *"das Gelände für Kleingewerbebetriebe oder Büronutzungen zu entwickeln"*. In Kap. I.1.1 wird dazu weiter zutreffend ausgeführt, dass die vorhandenen Gebäude zum Teil nicht baurechtlich genehmigt sind. Tatsächlich wurde nach hiesiger Recherche allein eine Kfz-Unterstellhalle genehmigt. Für alle weiteren baulichen Anlagen oder Nutzungen liegt hingegen keine Genehmigung vor. Der überwiegende Teil des Planbereichs wird bzw. wurde damit illegal genutzt und seiner eigentlichen Bestimmung als Freiraum im Außenbereich entzogen. Ferner ist nur ein Teil des Plangebiets im Flächennutzungsplan als "gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Der nördliche Bereich (ca. 30-40 % des Planbereichs) liegt fast vollständig außerhalb dieser gewerblichen Fläche und ist im Flächennutzungsplan vielmehr als "Grünflächen - Pflegeflächen" sowie "Bach mit seillichem Bewuchs" dargestellt. Die Planung kann daher nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden (siehe Kap. I.1.2, S. 6 unten) und es handelt sich tatsächlich um die Neuentwicklung eines Gewerbestandorts und nicht nur um die planungsrechtliche Vorbereitung der Nachnutzung bereits legal genutzter Flächen.

Gemeinsam engagiert in der

Sparkasse Starkenburg
Sparkasse Bensheim
Volksbank Südhessen-Darmstadt eG
Sparkasse Worms-Alzey-Ried
Postbank Frankfurt

IBAN: DE31 5095 1469 0000 0301 66 BIC: HELADEF1HEP
IBAN: DE46 5095 0068 0001 0258 65 BIC: HELADEF1BEN
IBAN: DE16 5089 0000 0010 1109 04 BIC: GENODEF1VBD
IBAN: DE32 5535 0010 0003 1600 09 BIC: MALADE51WOR
IBAN: DE94 5001 0060 0006 9496 06 BIC: PBNKDEFF



Metropolregion
Frankfurt/Rhein-Main



Weiter wird ausgeführt, dass es *"für neue Gewerbeflächenausweisungen keine geeigneten Flächen"* bzw. *"keine untergenutzte oder brachgefallenen Gewerbegrundstücke"* gebe. Eine nachvollziehbare Alternativenprüfung enthalten die Unterlagen nicht. Diese ist zu ergänzen. Hierzu bitten wir zu prüfen, ob die im Bereich des Bebauungsplans "Brückenwiese" vorhandenen freien Gewerbeflächen, die vor wenigen Jahren in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke" geändert werden sollten (was aktuell nicht mehr vorgesehen ist), für die genannten Planungsziele "Kleingewerbebetriebe oder Büronutzungen" geeignet wäre. Auch andere geplante Gewerbegebiete sind nach hiesiger Kenntnis bislang nicht voll ausgenutzt. Im Rahmen der notwendigen Alternativenprüfung und zur Vermeidung der Schaffung eines neuen Gewerbebestands auf bislang überwiegend illegal genutzten Flächen abgerückt vom Bebauungszusammenhangs der Gemeinde im Außenbereich ist daher begründet darzulegen, dass ein Bedarf an gewerblichen Flächen anderweitig nicht gedeckt werden kann.

Bei Weiterführung der Planung bitten wir um Beachtung der folgenden Hinweise:

Zur Begründung

2. Kap. I.1.5 *Erschließungsanlagen*

Hier wird ausgeführt, dass der durch die Planung eventuell entstehende zusätzliche Verkehr als unwesentlich zu beurteilen sei. Eine nähere Begründung dieser Annahme erfolgt nicht. Da es sich hier um die Neuentwicklung eines Gewerbegebiets handelt, dass auf die Ansiedlung mehrerer Betriebe ausgerichtet ist, erachten wir eine Betrachtung des potentiell möglichen Verkehrsaufkommens für geboten.

3. Kap. I.1.8 *Landschaftsbild*

Im Gegensatz zu Kap. I.1.1 (Entwicklung zu Kleingewerbe und Büronutzungen) wird hier dargelegt, dass es sich "um die Standortsicherung eines bestehenden gewerblichen Betriebs" handle. Wir bitten um Prüfung.

4. In mehreren Abschnitten der Begründung wird bezüglich der Auswirkungen der Planung darauf abgestellt, dass es sich um einen bereits genutzten Bereich handle und somit z. B. *"weder der Landwirtschaft noch der Forstwirtschaft Flächen verloren"* gingen (Kap. I.1.9). Hier bleibt unberücksichtigt, dass der überwiegende Teil der Inanspruchnahme dieser Flächen illegal erfolgt ist. Dies ist im weiteren Verfahren entsprechend zu betrachten.

5. Abgesehen von den allgemeinen Vorgaben der §§ 1f. BauGB zu Bauleitplanungen, regen wir im Hinblick auf die Vorgaben des Wasserrechts und des Straßenrechts und der damit einhergehenden einschränkenden Nutzbarkeit der Fläche an, eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle des Außenbereichs erneut zu prüfen und, sofern städtebaulich begründet, allein den bislang legal genutzten Bereich zu überplanen.

Zu den Festsetzungen

6. In der Festsetzung A.1.1 wird für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets festgesetzt, dass hier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig sind. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sieht diese Nutzungen für Gewerbegebiete nur ausnahmsweise vor. Sollen diese regelmäßig zulässig sein, bedarf es hierfür gemäß laufender Rechtsprechung einer besonderen städtebaulichen Begründung. Diese fehlt in der Begründung. Wir regen daher an, entsprechend der Rechtsgrundlage Wohnungen nur ausnahmsweise zuzulassen oder diese im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebiets ganz auszunehmen, um mehr Raum für gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

7. Die in Festsetzung A.4. genannten Rechtsgrundlagen können nicht die Zulässigkeit von "Lager- und Hofflächen" in den Flächen für Nebenanlagen begründen, sofern diese der Hauptnutzung zuzuordnen sind (s. a. Kap. I.2.2). Wir regen daher an, dies in der Festsetzung zu präzisieren.

8. Ein funktionierendes Entwässerungssystem dient der Erschließung eines Baugebietes. So ist Niederschlagswasser in der vorliegenden Planung gemäß Festsetzung A.5.1 bzw. Kap. I.1.6.1 der Begründung versickert werden, obwohl eine Baugrunduntersuchung nicht stattgefunden hat (Hinweis C.5.) und davon ausgegangen wird, dass eine Versickerung wohl nur in Teilen möglich ist. Mit Bezug auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde weisen wir darauf hin, dass eine Festsetzung nur dann anwendbar und durchsetzbar ist, wenn sie tatsächlich auch durchführbar ist. Anderenfalls kann das Planungsziel der Gemeinde u. U. nicht erreicht werden, was auch zur Funk-

tionslosigkeit eines Bebauungsplans führen kann.

9. In der Nutzungsschablone wird bezüglich des Bezugspunkts für die maximale Höhe baulicher Anlagen allein auf "Gebäude" abgestellt. Wir regen an, dies auf alle anderen baulichen Anlagen zu beziehen, da auch für diese (z. B. Regallager und Werbeanlagen) die Höhenfestsetzung gilt.

Untere Naturschutzbehörde

1. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans äußern wir uns als Untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Wesentliche Unterlagen in Bezug auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (v. a. Eingriff/Vermeidung/Ausgleich, Biotopschutz, Artenschutz) sind noch nicht Gegenstand des gegenwärtigen Vorentwurfs. Die Erstellung des Umweltberichts sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung stehen lt. vorliegender Unterlagen aus.

Für die Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans geben wir nachfolgende Anregungen und Hinweise.

Grundsätzliche Einschätzung der Planung

2. Das geplante Gewerbegebiet liegt in einer Talau. Talauen sind wesentliche Elemente in unserer Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in unserer Landschaft haben und wesentliche Bestandteile für die Biotopvernetzung darstellen. Eine Inanspruchnahme von Talauen für die Entwicklung von Gewerbegebieten sollte daher grundsätzlich unterbleiben.

Die Bedeutung der Talauen kann im konkreten Fall auch daran erkannt werden, dass die nördlich und südlich angrenzenden Bereiche als Biotope im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung erfasst worden sind (siehe Begründung, Abb. 4). Es ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil des geplanten Geltungsbereichs die gleiche ökologische Qualität aufweisen würde, sofern es hier die ungenehmigte Entwicklung (siehe unten) nicht gegeben hätte.

Zudem verläuft lt. Natureg-Viewer ein Biotop von Nord nach Süd durch den geplanten Geltungsbereich.

3. Während in den Unterlagen darauf abgehoben wird, dass das Gewerbegebiet mit den baulichen Anlagen bereits existiert und somit lediglich überplant wird, weisen wir darauf hin, dass es für die Beurteilungen wesentlich darauf ankommt, ob der vorhandene bauliche Bestand und die Verrohrung des Gritzenbaches genehmigt sind. Dieses ist zu einem großen Teil nach unserem Kenntnisstand nicht der Fall.
4. In den Unterlagen wird die Aussage getroffen, dass die geplante Festsetzung des Gewerbegebiets aufgrund des Vorhandenseins der baulichen Anlagen dem Regionalplan Südhessen nicht entgegensteht (Begründung, S. 6). Diese Auffassung wird von uns nicht geteilt. In Bezug auf die nicht genehmigten baulichen Anlagen/Nutzungen steht die vorliegende Planung im Widerspruch zu dem im Regionalplan Südhessen festgelegten Ziel "Vorranggebiet für Natur und Landschaft".
5. Die in den Unterlagen getroffene Aussage, dass der betreffende Bereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt ist, trifft für die nördliche Teilfläche (etwa 1/3) des geplanten Geltungsbereichs nicht zu. Die Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
6. Aufgrund der sensiblen Lage und des Widerspruchs zu übergeordneten Planungen regen wir an, von der Planung gewerblicher Flächen in der Talau abzusehen. In Bezug auf die ungenehmigten baulichen Anlagen sollte der Rückbau vorgenommen werden. Der ohne Genehmigung verrohrte Abschnitt des Gritzenbaches sollte geöffnet und renaturiert werden.

Flächennutzungsplan

7. Für den Fall, dass entgegen unserer Anregung eine bauliche Entwicklung für den bisher ungenehmigten Bereich seitens der Gemeinde ermöglicht werden soll, bedarf dies einer Änderung des Flächennutzungsplans. Dies würde es notwendig machen, im Rahmen des Umweltberichtes "anderweitige Planungsmöglichkeiten" (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB) aufzuzeigen. Hierzu sind auf

Ebene des Flächennutzungsplans anderweitig in Frage kommende Standorte aufzuzeigen und zu bewerten. Ziel hierbei ist es, im Entscheidungsprozess der Kommune möglichst denjenigen Standort auszuwählen, bei dem sich die Umsetzung mit den geringsten negativen Umweltauswirkungen realisieren lässt.

Dieses Erfordernis ergibt sich, da - wie bereits oben erwähnt - von dem letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen ist.

8. Sofern ein Ausgleich der Eingriffe erforderlich werden sollte, weisen wir darauf hin, dass dieser gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen ist.

Artenschutz

9. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ist nachvollziehbar darzulegen, ob bei der Realisierung der Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG (i. d. F. vom 29.07.2009) verstoßen wird bzw. verstoßen werden kann und hierdurch der Vollzug des Bebauungsplans scheitern kann. Im Falle der Vollzugsunfähigkeit wäre der Bebauungsplan unwirksam.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird laut vorliegender Unterlagen erstellt. Für dessen/deren Erstellung sowie zu weiteren Anforderungen geben wir folgende Hinweise:

- Die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sollte eng an den "Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen", 2. Fassung (HMUELV 2011) angelehnt werden. Der Untersuchungsumfang ist - ausgehend von den Biotoptypen sowie dem möglichen Vorkommen relevanter Arten im Naturraum - nachvollziehbar abzuschichten. In Abhängigkeit von den zu erwartenden planungsrelevanten Arten ist der Betrachtungsraum ggf. über den Bereich des Geltungsbereichs des B-Plans hinaus auszudehnen. Angaben zur Erfassung (Methoden, Termine, Witterungsverhältnisse etc.) sind darzulegen.
- Notwendige Maßnahmen (z. B. zeitliche Regelungen, vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)) sind nachvollziehbar herzuleiten. Sie sollten unter Nennung des Umsetzungsverantwortlichen zusammenfassend dargestellt werden.
- Für die Umsetzung der Maßnahmen erforderliche Flächen sind bereits in der Artenschutzprüfung konkret zu benennen und im Hinblick auf ihre Geeignetheit zu prüfen.
- CEF-Maßnahmen müssen bereits vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans funktional wirksam sein. Ein entsprechender zeitlicher Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen ist daher einzuplanen.
- CEF-Maßnahmen sind i. d. R. durch ein artenschutzrechtliches Monitoring (inkl. Risikomanagement) zu begleiten. Angaben über Dauer und Häufigkeit des Monitorings sind in der Artenschutzprüfung darzulegen.
- Die wesentlichen Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind in Umweltbericht und Begründung zu übernehmen.

10. Da nicht davon auszugehen ist, dass der Gebäudebestand erhalten bleibt, ist bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu klären, ob bei einem Abriss oder auch im Falle von Anbauten von einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgegangen werden muss (mögliche Betroffenheit: Vögel und Fledermäuse). Sollte dies der Fall sein, sind die notwendigen Maßnahmen (zeitliche Begrenzungen, CEF-Maßnahmen) im Bebauungsplan festzulegen und rechtlich zu sichern.

11. Wegen der Lage in der Talaue sollte das Thema Lichtverschmutzung als möglicher artenschutzrechtlicher Konflikt in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt werden.

Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)

Für die Behandlung der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) geben wir folgende Hinweise:

12. Erfassung des Bestandes, Wirkungen/Beeinträchtigungen

Bezüglich der bereits vorliegenden Bestandsaufnahme sowie der noch ausstehenden Darstellung der Auswirkungen der Planung geben wir folgende Hinweise:

- Die bereits vorliegende Bestandserfassung bitten wir um eine Beschreibung der Biotoptypen zu ergänzen. Dies gilt insbesondere für den Gehölzbestand im westlichen Randbereich (Ausprägung, Alter, Arten etc.).
- Die Kronentraufe des an der Westgrenze verlaufenden Gehölzbestandes ist zu erfassen, um auf dieser Grundlage eine nachhaltige Beeinträchtigung/Zerstörung zu vermeiden (siehe unten).

- Wie in den Unterlagen bereits zutreffend benannt, ist bei der Bewertung des Bestandes vom letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen. Dieser weicht von dem realen Bestand erheblich ab. Dies gilt nach unserem Kenntnisstand nicht nur für bauliche Anlagen, sondern auch den nördlichen Teil des verrohrten Abschnittes des Gritzenbaches.
Daher ist neben der bereits vorliegenden Darlegung des realen Bestands auch der letzte rechtmäßige Zustand (als fiktiver Zustand) in Text und Karte darzustellen. Die Genehmigungssituation sollte nachvollziehbar (unter Angabe des Genehmigungsjahres) dargelegt werden.
- Die aufgrund der geplanten Eingriffe zu erwartenden Wirkungen/Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft sind zu prüfen und darzulegen. Auch hierbei ist von dem letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen (bauliche Anlagen und Gritzenbach).
Dies gilt auch für das Landschaftsbild. Die Aussage, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes „aufgrund der bestehenden Bebauung bereits gegeben“ sei, beruht auf einem fehlerhaften Ansatz. Auch bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist von dem letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen.
- Da die nur national geschützten Arten nicht Gegenstand der Artenschutzprüfung sind, sind sie im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu behandeln.
- Es ist zu klären, ob gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG) im Plangebiet oder im das Plangebiet umgebenden Wirkungsbereich vorhanden sind. Die Betrachtung ist auch rückblickend vorzunehmen (Zerstörung durch ungenehmigte Vorhaben/Verrohrung?).
- Bezüglich der Erfassung (und auch Planung) bzgl. der versiegelten Flächen bitten wir zu differenzieren, ob es sich um Flächen "mit Regenwasserversickerung" handelt oder lediglich um einen oberflächlichen Abfluss.

13. Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollten so weit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen sollten im Umweltbericht und Grünordnungsplan (gem. § 11 BNatSchG, § 6 Abs. 2 HAGBNatSchG) herausgearbeitet werden (z. B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Vermeidung einer Barrierewirkung durch Einzäunungen, Vermeidung von "Lichtverschmutzung", Vermeidung von Vogelschlag an Fensterflächen u.a.m.).
- Wir regen an, diese Maßnahmen – sofern nicht bereits in dem Vorentwurf der Festsetzungen enthalten – so weit wie möglich als verbindliche Festsetzungen aufzunehmen. Nicht festsetzungsfähige Maßnahmen sollten vertraglich gesichert werden.
- Wir regen an, über die bereits festgelegten Maßnahmen hinaus insbesondere auch nachfolgende Maßnahmen zu prüfen und verbindlich festzulegen:
- Bauliche Aktivitäten sowie Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe des an der Westgrenze verlaufenden Gehölzbestandes sind zu vermeiden, da ansonsten von einer nachhaltigen Schädigung dieses Gehölzbestandes ausgegangen werden muss. Es ist daher zu prüfen, ob das vorgesehene südliche Baufenster von dem Gehölzbestand abzurücken ist.
- Auch, wenn sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kein Erfordernis für Maßnahmen zur Vermeidung der Lichtverschmutzung für die behandelten europäisch geschützten Arten ergeben sollte, ist dieses Thema für einen erheblichen Teil der (weitgehend ungeschützten) Insektenfauna relevant. Daher sollten im Umweltbericht entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen benannt und rechtlich gesichert werden.
- Diesbezüglich regen wir auch an, über die bereits getroffenen Maßnahmen (Begründung, S. 14, Festsetzung Nr. A.5.3) weitere Maßnahmen zu ergänzen bzw. zu ändern.
Bezüglich des Strahlenspektrums regen wir aufgrund der Lage in der Talaue ein besonders insektenfreundliches Strahlenspektrum (< 2.200 Kelvin statt < 3.000 Kelvin) an. Darüber hinaus sollte eine bedarfsgerechte zeitliche Begrenzung (z. B. Zeitschaltung, Bewegungsmelder) vorgesehen werden (ggf. rechtliche Sicherung über Vertrag).
- Entsprechende Vorkehrungen sollten nicht nur für die Außenbeleuchtung, sondern auch für Werbeanlagen getroffen werden. Die getroffene Festsetzung (A.5.3) "Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig", sollte um selbstleuchtende (lichtemittierende) Werbeanlagen erweitert werden.
- Die verbindliche Festsetzung der Dachbegrünung wird aufgrund der positiven Umweltwirkungen von uns ausdrücklich begrüßt.

14. Maßnahmen zum Ausgleich

- Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zu ermitteln, darzulegen und rechtlich zu sichern (zur rechtlichen Sicherung siehe unten).
- Auf die Bedeutung einer (maßstabsgerechten) Entwicklungskarte, in der die vorgesehenen Ver-

meidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden, weisen wir hin. Diese Karte ist für die Nachvollziehbarkeit der Planung wesentlich – insbesondere auch hinsichtlich der Bilanzierung sowie der Transformation der Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen.

- Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde.

Wir weisen zudem darauf hin, dass der Kompensationsbedarf dadurch gemindert werden kann, dass die Maßnahmen zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen.

15. Bilanzierung

- In der Entwicklungskarte sind die in der Bilanzierung verwendeten Biotoptypen unter Angabe der Biotoptypen-Nummern darzustellen, damit die Bilanzierung nachvollzogen werden kann.
- Die Bilanzierung sollte erläutert werden.

Zu den Festsetzungen (betreffend Artenschutz und Ausgleich)

16. Zu den bereits getroffenen Festsetzungen geben wir folgende Anregungen:

- Festsetzung A.6.: Entgegen der in der Begründung (S. 13) getroffenen Aussage, dass es neben der zeichnerischen Erhaltungsfestsetzung für den Gehölzbestand keiner weitergehenden textlichen Festsetzung bedarf, regen wir an, entsprechend der Überschrift ("25b BauGB") eine textliche Festsetzung in Ergänzung zur zeichnerischen Festsetzung zu treffen, wonach der Bestand dauerhaft zu erhalten ist und im Falle des Absterbens entsprechende Gehölze nachzupflanzen sind. Mit dieser Ergänzung soll die qualitative Sicherung des Gehölzbestandes dauerhaft gewährleistet werden.
- Hinweis C.7.3: Bei einigen der unter C.7.3 benannten Maßnahmen (entsprechend auch Begründung, S. 16) handelt es sich nicht um Maßnahmen zur „Aufwertung“, wie die Überschrift vermuten lässt, sondern um Vermeidungsmaßnahmen. Wir bitten um Überarbeitung.
- Hinweis C.7.3: Die Maßnahme "Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten ..." ist lediglich als Hinweis aufgenommen und als solcher auch formuliert ("Soll"-Formulierung). Da es sich hierbei um eine Maßnahme handelt, mit der ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden soll, regen wir an, diese Maßnahme als verbindliche Festsetzung aufzunehmen.
- Hinweis C.7.3 (siehe auch Begründung, S. 16): Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in der Talaue sollte der zur Anpflanzung empfohlene Schmetterlingsstrauch Buddleja davidii aufgrund dessen invasiver Tendenz als Empfehlung gestrichen werden.

Rechtliche Sicherung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen / Verfügbarkeit

17. Zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs sowie Verfügbarkeit der Flächen geben wir folgende Hinweise:

- Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Gemeinde bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern.
- Flächen für den Ausgleich / Artenschutz müssen rechtzeitig und dauerhaft verfügbar sein. Wir empfehlen daher für im Bebauungsplan festgesetzte Flächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, die Verfügbarkeit und Gewährleistung der Umsetzung durch eine vertragliche Regelung zu sichern (mit ergänzender Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch (dingliche Sicherung)).
Über die Verfügbarkeit der Fläche(n) sollten entsprechende Angaben gemacht werden.
- Bei nicht festgesetzten Ausgleichsflächen (außerhalb des Geltungsbereichs), die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, bedarf es ergänzend zu der vertraglichen Sicherung einer Sicherung durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch (dingliche Sicherung; Urteil VGH Hessen, 19.10.2017 - 4 C 2424/15.N).
- Vorgenannte Anforderungen gelten auch bei Inanspruchnahme eines Ökokontos.

Umsetzung (Ausgleich + grünordnerische Maßnahmen) / Dokumentationspflicht (Monitoring)

18. Umsetzung der Maßnahmen / Dokumentationspflicht

- Im Rahmen der notwendigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan ist auch die Durchführung der dem Ausgleich dienenden Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Herstellungs- sowie Funktionskontrollen sind notwendig, deren Umfang, Häufigkeit und Dauer im Umweltbericht dargelegt werden sollten.
- Ggf. ergibt sich auch das Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Monitorings (s. o.).

Untere Wasserbehörde

Vorbemerkung

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung Bedenken, da weite Teile des beplanten Areals infolge einer ungenehmigten Nutzung entstanden sind und darüber hinaus ein weiterer Abschnitt des Gritzenbaches, der das Plangebiet durchläuft, illegal verrohrt worden ist. Als genehmigter Bestand bleibt einzig das Gebäude Hartenroder Straße 40 sowie 105 m der vorhandenen Verrohrung.

Aufgrund dessen, dass bisher eine Überplanung nicht erfolgt ist, gehört das Plangebiet dem Außenbereich an. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald-Michelbach zeigt mit schwarzgrauer Signatur eine vorhandene gewerbliche Fläche gegenüber dem genehmigten Bestandsgebäude. D. h. die als "Bestand" im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche entspricht einem Anteil des ungenehmigten Bestandes. Das Ausmaß dieser Fläche im Flächennutzungsplan stellt jedoch nur einen geringen Anteil der nunmehr überplanten bzw. bereits ungenehmigt in Anspruch genommenen Fläche dar. Insofern ist u. E. der vorgelegte Vorentwurf des Bebauungsplans "Hartenroder Straße 40" nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Abb. 4 auf Seite 7 der Begründung zeigt einen Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer, der entlang des gesamten Gritzenbaches ein bachbegleitendes Biotop ausweist, das von gewässerökologischem Wert ist und zu dem Gewässer gehört. Einzig das nunmehr überplante Gebiet zerschneidet diesen Saum.

Schutzgebiete, Oberflächengewässer

Durch die Planung sind keine Überschwemmungsgebiete bzw. entsprechende Risikogebiete betroffen. Allerdings wird das Plangebiet vom dem in diesem Bereich vollständig verrohrten Gritzenbach durchflossen. Mit Genehmigung vom 23.11.1973 war seitens der Oberen Wasserbehörde nachträglich die Genehmigung erteilt worden, das Gewässer auf einer Länge von 105 m zu verrohren. Das darüber hinaus gehende Stück Verrohrung ist – wie auch in den textlichen Festsetzungen unter 5.2 ausgeführt – wieder zu öffnen und es ist ein Gewässerrandstreifen durch neu zu schaffende Feuchtbereiche durch Gewässeröffnung, Anlage von extensivem Grünland und der Schaffung von Sukzessionsbereichen zu entwickeln. Allerdings ist das Fließgewässer mit entsprechender Uferböschung wiederherzustellen. **Beidseits** der Ufer ist jeweils ein Gewässerrandstreifen anzulegen und zu entwickeln. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich ist der Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 23 Abs. 1 Hess. Wassergesetz (HWG) 10 m breit. Der Gewässerrandstreifen reicht von der neu gebildeten Böschungsoberkante 10 m landwärts. Somit zeigt sich, dass das im nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehene Gewerbegebiet (GE) in unzulässiger Weise den Gewässerrandstreifen überplant. Gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, verboten. Die Möglichkeit vom vorgenannten Verbot zu befreien, ist in den Dispensregelungen des § 38 Abs. 5 WHG i. V. m. § 23 Abs. 3 HWG nicht vorgesehen.

Da die Gewässeröffnung als Wiederherstellung durch Beseitigung eines illegalen Zustands zu betrachten ist, handelt es sich nicht um einen Gewässerumbau i. S. d. § 67 Abs. 2 Satz 1 WHG, der nach § 68 Abs. 1 WHG der Planfeststellung bedürfte.

Niederschlagswasser/vorhandene Auffüllungen

Das überplante Areal scheint – vermutlich auch im Zuge der Verrohrung – stark aufgefüllt und anschließend weite Teile aufgeschottert und stark verdichtet worden zu sein. Es werden Erkundungen auf altablagerungstypische Stoffe empfohlen, da nicht auszuschließen ist, dass belastetes Material oder Bauschutt zur Verfüllung verwendet wurde. In der Begründung wird hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser auf Versickerung abgezielt. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der Gewässernähe ist dies wohl kaum möglich. Auch bestehen Zweifel, ob dies aufgrund möglicher Belastungen aus dem Gewerbegebiet qualitativ möglich wäre. Eine Alternative zur Versickerung wird nicht benannt. Es bestehen daher Zweifel, ob die Erschließung des Gebietes als gesichert gelten kann.

Häusliches Abwasser

Eine Schätzung des Abwassermehranfalls wird nicht vorgenommen. Inwieweit der Kanal das höhere Aufkommen aufnehmen kann, ist nicht näher erläutert.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung, Betriebs- und Kraftstoffe für Fahrzeuge) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht.

Bodenschutz

In Bezug auf den Bodenschutz bitten wir zu beachten, dass soweit Erdauffüllungen oder Bodenaustausch im Zusammenhang mit der Planung vorgesehen sind, zunächst der maximale, bisher aufgetretene Grundwasserstand zu ermitteln ist.

Sofern eine Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden darf, gilt:

- Unterhalb von 1 m zum maximalen Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z 0** der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Oberhalb von 1 m zum maximalen Grundwasserstand im überbauten und nicht überbauten Bereich darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte **Z 1.1.** der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte **Z0*** der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20²⁾ bzw. **Z 0** der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm. 1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm. 2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien Stand 1. Sep. 2018.

Anm. 3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden)" vom 5.11.2004

Kreisstraßen (in Abstimmung mit Hessen Mobil / Dezernat Betrieb Südhessen)

Gegen die o. g. Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern nachfolgende Hinweise in der weiteren Planung Berücksichtigung finden:

Gegen den Straßenbaulastträger der K30 bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Die Unterschreitung der Bauverbotszone von 20 m (§23 HStrG) bedarf einer Ausnahmegenehmigung von Hessen Mobil.

Im Bereich der Zufahrt müssen die erforderlichen Sichtfelder gewährleistet und freigehalten werden. Die Größe der Sichtfelder wird von Hessen Mobil vorgegeben und ist einzuhalten.

Durch die derzeit noch nicht näher spezifizierte Nutzung kann derzeit nicht abschließend eingeschätzt werden, ob die verkehrliche Erschließung über die K30 gesichert ist. Eventuell durch die Planung erforderlich werdende verkehrliche Maßnahmen (Verlängerung Aufstellfläche Linksabbieger, Signalisierung o.ä.) gehen zu Lasten der Gemeinde Wald-Michelbach bzw. des Antragsstellers.

Ländlicher Raum und Denkmalschutz

Die Gemeinde Wald-Michelbach beabsichtigt mit der vorliegenden Planung, eine bestehende gewerbliche Nutzung einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und planungsrechtlich zu sichern.

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen als "Gewerbliche Baufläche" und im Regionalplan Südhessen 2010 als "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft", als "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", als "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" sowie als "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst 1,02 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Interessen des **öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur** nicht berührt. Aus diesem Grund werden keine Anregungen/Bedenken vorgetragen. Eventuell erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollen ebenfalls ohne Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden.

Von Seiten des **Denkmalschutzes** wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Katastrophenschutz / Gefahrenabwehr

Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir wie folgt Stellung.

Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr, Objektplanung sowie innerhalb des Ausschreibungsgebietes betreffend (siehe Textliche Festsetzungen C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 7 sowie Begründung I.1.6.2 Löschwasserversorgung, Seite 12) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB. Dieser stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.
- Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen in den textlichen Festsetzungen der DIN 14090 mit dem Anhang 14 H-VV TB anzupassen.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Textliche Festsetzungen C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 7 sowie Begründung I.1.6.2 Löschwasserversorgung, Seite 11) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
- Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. § 3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zitierte Rechtsquellen

Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)

vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Seitens der ebenfalls beteiligten Fachbereiche **Untere Bauaufsicht** und **Grundsatz und Kreisentwicklung** werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft Bauleitplanungskataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht:
<http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/>.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

EINGANG
13. Aug. 2021
SCHWEIGER + SCHOLZ

HESSEN



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement

Aktenzeichen 34-c-2_BV_15.3_Ba_2021-024274

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB

Bearbeiter/in

Telefon (06151) 3306

Fax (06151) 3306

E-Mail @mobil.hessen.de

Goethestraße 11
64625 Bensheim

Datum 10. August 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach
Bebauungsplan „Hartenroder Straße 40“ in der Kerngemeinde Wald-Michelbach
Hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB

Ihre E-Mail vom 20. Juli 2021; Ihr Zeichen: AV / 014.037

Sehr geehrte Frau

gegen die oben genannte Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände, sofern die folgenden fachlichen Hinweise im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden.

Fachliche Hinweise:

- Gegen den Straßenbaulasträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
- Gegen die Unterschreitung der Bauverbotszone von 20 m, gemäß § 23 HStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 30, bestehen seitens Hessen Mobil keine Bedenken, soweit die im Bebauungsplan angegebenen 10 m Mindestabstand zum Fahrbahnrand eingehalten werden. Hierzu stellt Hessen Mobil die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung in Aussicht.
- Die Sichtfelder im Bereich der Zufahrt müssen gewährleistet sein und sind freizuhalten. Die in der Begründung des Bebauungsplans festgehaltenen Regelungen u.a. zu Werbeanlagen, Ein-/Ausfahrten und Sichtfeldern sind einzuhalten.
- Für die Anfahrsicht ist bei der vorhandenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h die so genannte Schenkellänge des Sichtdreiecks (in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand gemessen) von 85 m einzuhalten. In Richtung Norden (Hartrod, Gefällestrecke) beträgt diese derzeit ca. 90 m, in Richtung Süden deutlich mehr.

- Die derzeitige verkehrliche Erschließung über die K 30 wird als gesichert angesehen.

Sollten die Einmündungen südlich bzw. nördlich des Plangebietes in die K 30 allerdings unfallauffällig werden, so gehen sämtliche Kosten für notwendige verkehrliche Maßnahmen (Verlängerung der Aufstellflächen des Linksabbiegers, Signalisierung, etc.) zu Lasten des Antragsstellers bzw. der Gemeinde Wald-Michelbach.

Gemäß dem Erlass Nr. 178 des HMWEVL, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 16. Februar 2009, spricht man von einer Unfallhäufung, wenn sich auf einem Straßenabschnitt von maximal 300 m Länge mindestens fünf Unfälle eines Unfalltyps innerhalb eines Kalenderjahres oder mindestens drei Unfälle mit schwerem Personenschaden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ereignet haben. Die Identifikation von Unfallhäufungen erfolgt durch die zuständige Polizeibehörde im Rahmen der örtlichen Unfalluntersuchung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Forstamt Beerfelden • Mümlingtalstraße 73 • 64760 Oberzent

Schweiger + Scholz IngPart mdB
Goethestraße 11

64625 Bensheim

Aktenzeichen	P 22
Bearbeiter/in	
Durchwahl	06068 9311-
E-Mail	@forst.hessen.de
Fax	06068 9311-
Ihr Zeichen	AV / 014.037
Ihre Nachricht vom	20.07.2021
Datum	25.08.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach
Bebauungsplan „Hartenroder Straße 40“
in der Gemeinde Wald-Michelbach
hier: Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 20.07.2021; Ihr Zeichen: AV / 014.37

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

von der vorgelegten Bebauungsplanung sind die von uns zu vertretenden **forsthoheitlichen Belange** betroffen.

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

bei den an das Plangebiet westlich angrenzenden Flurstücken, Gemarkung Wald-Michelbach, Flur 7, Nr. 28/0 und 117/0 handelt es sich um Wald gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz. Diese beiden Waldgrundstücke bilden zusammen einen kleinen zusammenhängenden und geschlossenen Waldkomplex von ca. 0,8 Hektar Flächengröße. Dieser Waldkomplex ist in dem beiliegenden Kartenausschnitt rot umrandet dargestellt (Anlage 1).

Aus forstfachlicher Sicht ist zur Gefahrenvermeidung zwischen den baulichen Anlagen auf den Flurstück Nr. 29/0 und 30/1 und dem oben beschriebenen Waldkomplex ein Sicherheitsabstand von **im Minimum 30 m** einzuhalten. Dieser Abstand ist aufgrund der noch zu erwartenden Wuchseleistung der hier vorhandenen Bäume aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange erforderlich.

Der reale Abstand zwischen den vorhandenen Gebäuden und dem Wald ist erheblich geringer. Der erforderliche Sicherheitsabstand von 30 m ist in der Anlage 2 eingezeichnet.

Somit bestehen gegen die Gebäudefestschreibung innerhalb der Waldabstandzone aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange Bedenken.

Die Bedenken können nur unter der Voraussetzung zurückgestellt werden, dass

- 1.) In den betroffenen Gebäuden keine Räumlichkeiten und / oder Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorgesehen werden.

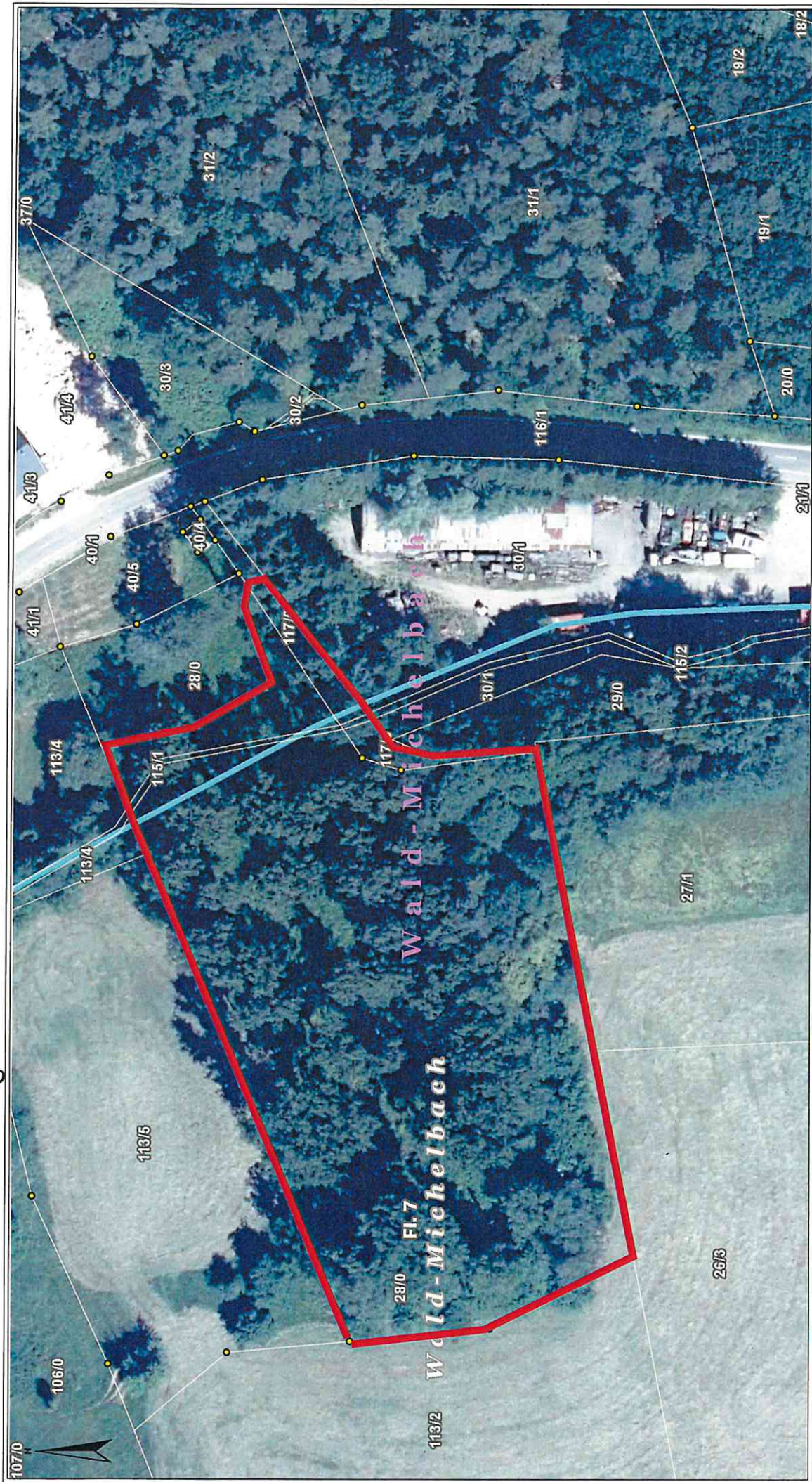
- 2.) Der Bauherr mit den Eigentümern der betroffenen Waldgrundstücke vorab einen Haftungsausschließungsvertrag mit Rechtsnachfolge abschließt..

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage 1

Betriebliches GIS

rote Markierung = Wald



Datum: 25.08.2021
10:21:00

1:1.000
0 10 20 30 40 m

 HessenForst
MEHR WALD.
MEHR MENSCH.

© Landesbetrieb HessenForst. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger, Kartengrundlage je nach Darstellung: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Topographische Karte 1:25.000 (TK 25), Topographische Karte 1:50.000 (TK 50), Hessen 1:200.000 (H 200), Digitales Geländemodell (DGM 1), Digitale Orthophotos (DOP), ATKIS-Präsentationsgrafiken (PG 10, PG 25, PG 50, PG 100). Mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Vervielfältigungsnummer 2006-3-17.

LEGENDE

Nutzungstypen nach Hessischer
Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom
26. Oktober 2018, GVBl. S. 652, 2019 S. 19

-  Grenze Bebauungsplan
-  Waldrand, hier: straßenbegleitend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
-  04.210 Baumgruppe, hier: standortgerechte Laubgehölze frischer / feuchter Standorte
-  04.220 Baumgruppe, nicht standortgerechte Koniferen
-  05.212 Bäche Gewässerstrukturgüteklasse 2 / verrohrter Bachabschnitt
-  09.123 Ruderalvegetation
-  10.530 versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird, hier: asphaltierte Flächen
-  10.530 wasserdurchlässige Schotterflächen
-  10.530 teilbefestigte Flächen, hier: Lager- und Abstellflächen / mit ruderalen Vegetationsstrukturen
-  10.715 Dachfläche mit Regenwasserversickerung
-  11.221 Gärtnersch gepflegte Anlagen, hier: Rasenfläche
-  11.221 Gärtnersch gepflegte Anlagen, hier: Straßenbegleitgrün

Gemeinde Wald-Michelbach Bebauungsplan „Hartenroder Straße 40“

BESTANDSPLAN Realer Bestand

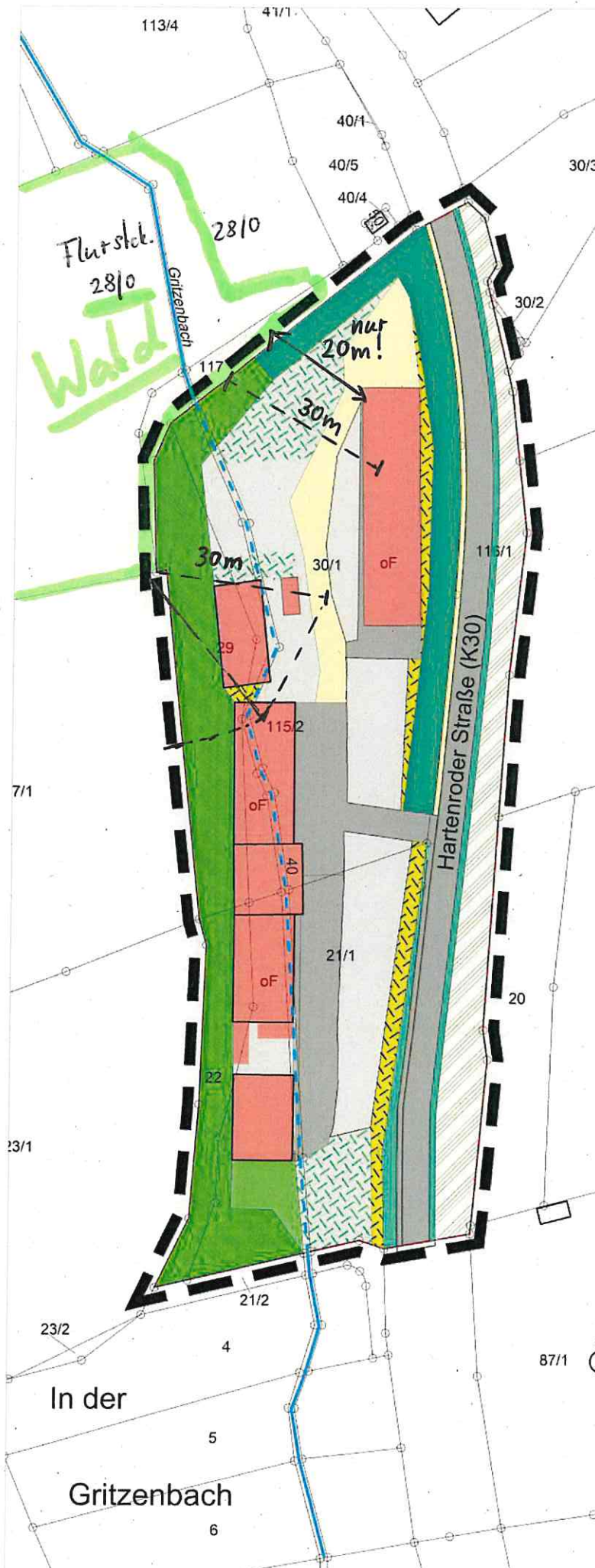
M 1 : 1.000

Christina Nolden
M. A. Geographin
Stadt- und Landschaftsplanung

Schloßstraße 36
64625 Bensheim
Tel. 06251-704408
info@christinanolden.de

PLANUNGSSTAND: 25.08.2020
PLANGRÖSSE: DIN A 3
GEZEICHNET: CN

PROJEKT Hartenroder Straße 40	BLATT realer Bestand
-------------------------------------	-------------------------



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- W 1551-2021
Ihr Zeichen:	Frau
Ihre Nachricht vom:	20.07.2021
Ihr Ansprechpartner:	
Zimmernummer:	
Telefon/ Fax:	06151 12
E-Mail:	@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	12.08.2021

Wald-Michelbach, "Hartenroder Straße 40"

Bauleitplanung; Bebauungsplan

Az.: AV / 014.037

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Wald-Michelbach
In der Gass 17
69483 Wald-Michelbach

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/31-2021/1**
Dokument-Nr.: **2021/1018194**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax: 06151 12
E-Mail: @rpda.hessen.de
Datum: 20. August 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach, Landkreis Bergstraße
Bebauungsplanvorentwurf Hartenroder Straße 10
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
E-Mail des Planungsbüros Schweiger + Scholz vom 20. Juli 2021, Az.: AV / 014.037

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planung zur Sicherung der ca. 1 ha großen langjährig bestehenden Gewerbe-
fläche mit den entsprechenden Festsetzungen bestehen keine regionalplanerischen Be-
denken.

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung
angepasst gelten.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** 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-).

Zum o.a. Bebauungsplanvorentwurf nehme ich aus Sicht der **Abteilung Umwelt Darm-
stadt** wie folgt Stellung:

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

1. Deckungsnachweis

Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der ge-
samte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spit-

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://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



zenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.

Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist. Weiterhin ist darzustellen, ob noch verfügbare Kapazitäten zur Deckung dieses Bedarfs vorhanden sind (Gegenüberstellung der Wasserechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre oder Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen).

2. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden.

Sind baulichen Vorkehrungen – z.B. maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – erforderlich, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, sollten diese im Bebauungsplan festgesetzt werden.

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

Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte (ggf. Festsetzungen, Kennzeichnung).

Oberflächengewässer

Die wasserwirtschaftlichen Belange hinsichtlich des Gewässers „Gritzenbach“ liegen in der Zuständigkeit der Wasserbehörde des Kreises Bergstraße

Abwasser

Gegen die Einleitung des Schmutzwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal bestehen keine Bedenken. Die Abwassersatzung der Gemeinde ist zu beachten.

Das Niederschlagswasser soll nach den gesetzlichen Vorgaben, § 55 Abs.2 WHG, ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutz-

wasser, in ein Gewässer eingeleitet werden. Durch ein hydrogeologisches Gutachten ist nachzuweisen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet möglich ist. Für die Versickerung oder Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 8 i.V.m. § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Bei Ableitung von Niederschlagswasser über die vorhandenen kommunalen Entwässerungsanlagen ist dies in der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen und die hydraulische Leistungsfähigkeit der kommunalen Abwasseranlagen zu überprüfen. Grundsätzlich ist die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten. Abflussreduzierende Maßnahmen sollen Kanalisation und Kläranlage entlasten. In der Planung sind daher Verwertungsmaßnahmen (gem. § 37 Abs. 4 S. 1 Hessisches Wassergesetz HWG) wie z.B. Niederschlagswasserverwertung als Brauchwasser oder Dachflächenbegrünung vordergründig zu realisieren.

Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Nachsorgender Bodenschutz

Sachstand:

Es gibt eine Akte zu diesem Altstandort, auf dem die Firma Gerhard Weihrauch ein Bauunternehmen mit Betriebstankstelle betrieben hat. Aufgrund einer Zwangsversteigerung wurde im Jahr 2005 in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt eine Orientierende umwelttechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Ergebnis keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt wurden. Der Status des Altstandorts wurde daher vom Regierungspräsidium Darmstadt auf „Altlastenverdacht aufgehoben“ gesetzt. Es wurde kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt.

Stellungnahme zum nachsorgenden Bodenschutz:

Das Vorhandensein des Altstandorts ist in der Begründung (I.1.7) und in den Textlichen Festsetzungen unter Hinweise 5. aufzunehmen.

Hieraus ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung bereits größtenteils anthropogen geprägt.

Nach Inhalt der mir vorgelegten Planunterlagen (Begründung, Stand 07/2021) ist mit der vorliegenden Überplanung der bereits gewerblich genutzten Flächen keine zusätzliche Bodenversiegelung verbunden.

Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Ich rege jedoch an, dass in dem GEE ebenfalls die Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

Damit hätten die Betriebe im angrenzenden GE einen Aufpunkt bei Lärm weniger und könnten sich freier entfalten.

Als Datengrundlage für die Stellungnahme der **Bergbehörde** wurden folgende Quellen 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:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT

* NICHT RECHTSVERBINDLICH*

ALTIS – Nummer *431.021.100-001.153*

Datum des Datenabrufs: 27.07.2021

Stammdaten:

Art der Fläche: *Altstandort*

Status der Gesamtfläche: *Altlastenverdacht aufgehoben*

Arbeitsname: *Bauunternehmen mit Betriebstankstelle- Weihrauch*

Kreis: *Landkreis Bergstraße*

Gemeinde: *Wald-Michelbach*

Ortsteil: *WALD-MICHELBACH 100*

Straße, Hausnummer: *Hartenroder Straße 40*

Rechtswert: *3488078*

Hochwert: *5493219*

Ost-Koordinate (UTM) *32488008*

Nord-Koordinate (UTM) *5491461*

Weitere Adressen:

Straße / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung
---------------------	-------	---------------------	---------	----------	-----------------	-----------

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord

Altablagerungen:

Art	Beginn	Ende	Größe (m²)	Volumen (m³)

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLOG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebs- anfang	Betriebs- ende
	Bauunternehmen mit Betriebstank- stelle		Bauunternehmen mit Betriebstank- stelle	Baugeschäft (mit Gerätewartung) / Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	4 / 4		

Bewertungen:

Art	Bearbeitungsstufe	– Weitere Veranlassung –		– Bemerkungen –	
		bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Bemerkungen	Fortsetzung
	Gefahrerforschung			keine Maßnahmen mehr erforderlich	

Dies ist ein unverbindlicher Überblick über die Datenbankinhalte zu dieser Fläche.

Begriffserläuterungen

In der Altflächendatei werden grundstücksbezogene Informationen zu Altlasten, Altablagerungen, Altstandorten, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vorgehalten.

Genereller Hinweis:

Nach §8 Abs. 2 des HAltBodSchG sind Daten in der Altflächendatei zeitlich unbeschränkt aufzubewahren.

Die Stammdaten enthalten die wesentlichen bodenschutz- und altlastenrechtlichen Merkmale einer Fläche:

- Die Art der Fläche gibt an, ob es sich um eine Altablagerung, einen Altstandort, eine schädliche Bodenveränderung, einen Grundwasserschadensfall oder ein Schadens- oder Untersuchungsgebiet handelt.
- Der Status der Gesamtfläche benennt den aktuellen Bearbeitungsstand für das gesamte Grundstück.
Der Status „Altlast -“ bezeichnet Altablagerungen und Altstandorte, wenn durch diese schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Art der Fläche

Altablagerung

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen oder sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind.

Altstandort

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In die Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in der Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist. Allein die Eintragung eines Grundstücks als Altstandort begründet noch nicht einen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG.

Sonstige schädliche Bodenveränderung

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die

geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Unter sonstigen schädlichen Bodenveränderungen werden hier Bodenverunreinigungen und daraus hervorgerufene Grundwasserverunreinigungen auf gewerblich und industriell genutzten Grundstücken und bei Unfällen mit umweltgefährdenden Stoffen zusammengefasst, die nach BBodSchG untersucht und saniert werden. Dies bedeutet, es handelt sich hier um schadstoffbedingte Verunreinigungen, die durch örtliche Stoffeinträge verursacht worden sind.

Grundwasserschadensfall

Der Begriff Grundwasserschadensfall wird für Grundwasserverunreinigungen nach § 57 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) angewendet, die ausschließlich nach Wasserrecht zu beurteilen sind. Prüfkriterien sind die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift zur Erfassung, Bewertung und Sanierung von Grundwasserverunreinigungen (GWS-VwV).

Schadens- oder Untersuchungsgebiet

- Ein Schadensgebiet ist eine Fläche oder ein Bereich, auf die oder den mehrere Schäden eine gemeinsame Wirkung haben.
- Ein Untersuchungsgebiet ist eine Fläche oder ein Bereich, auf der oder dem eine Untersuchung durchgeführt wird, ohne dass die Untersuchung einer einzelnen Schadensfläche (z.B. Altlast) zugeordnet werden kann.

Status der Gesamtfläche

Fläche nicht bewertet

Die von den Gemeinden erhobenen Altablagerungen und Altstandorte werden in der Regel zunächst in der Altflächendatei erfasst, ohne dass eine weitere Prüfung der Flächen stattgefunden hat. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

Adresse/Lage überprüft (validiert)

Die erste Überprüfung einer Altablagerung oder eines erfassten Altstandortes ist erfolgt (tatsächliche Nutzung einer Fläche, Betriebszeitraum o.ä.). Der Standort ist mit der heute gültigen Adresse und den Koordinaten lokalisiert. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

Anfangsverdacht

Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine vertiefte Aktenauswertung, Ortsbegehung, Karten- und Luftbildauswertung, Zeitzeugenbefragung u.ä. erfolgt. Die Kenntnisse reichen jedoch für eine Bewertung noch nicht aus, es besteht noch kein Verdacht nach § 9 Abs. 1 BBodSchG. Weitere Untersuchungen sind notwendig.

Anfangsverdacht nicht bestätigt

Im Rahmen einer Einzelfallrecherche ist eine vertiefte Aktenauswertung, Ortsbegehung, Karten- und Luftbildauswertung, Zeitzeugenbefragung u.ä. erfolgt. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor. Die Fläche scheidet aus der Bearbeitung aus.

Verdacht

Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen besteht. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.

Verdacht aufgehoben

Der Verdacht ist aufgehoben, wenn sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen nicht bestätigt haben. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Fläche bleibt aber dennoch in der Altflächendatei dauerhaft gespeichert (Auch eine Negativinformation ist eine wichtige Information!)

Altlastverdächtige Fläche

Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Weitere Untersuchungen sind erforderlich.

Altlastverdacht aufgehoben

Der Altlastverdacht ist aufgehoben, wenn sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren nicht bestätigt haben. Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Die Fläche scheidet aus der Bearbeitung aus; sie bleibt aber dennoch in der Altflächendatei dauerhaft gespeichert (Auch eine Negativinformation ist eine wichtige Information!)

Sanierungsbedarf festgestellt / Altlast – Sanierungsbedarf festgestellt

Eine Boden- oder Gewässerverunreinigung macht eine Sanierung erforderlich.

In der Sanierung (Sicherung) / In der Sanierung (Dekontamination) / Altlast – in der Sanierung (Sicherung) / Altlast – in der Sanierung (Dekontamination)

Auf der Fläche werden Maßnahmen zur Sanierung der Boden- und/oder Grundwasserverunreinigung durchgeführt. Sicherung bedeutet, dass eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindert oder vermindert wird, ohne die Schadstoffe zu beseitigen. Dekontamination bedeutet, dass die Schadstoffe beseitigt oder vermindert wurden.

Fläche teilsaniert / Altlast – Fläche teilsaniert

Die Teilsanierung einer Fläche kann auf verschiedene Weise erfolgt sein:

- flächenbezogen: einzelne Flurstücke oder Teilgrundstücke der Gesamtfläche wurden saniert;
- schadstoffbezogen: ein Schadstoff von mehreren wurde entfernt;
- medienbezogen: eines der betroffenen Medien (Boden, Grundwasser, Bodenluft) wurde saniert (z.B. Bodensanierung abgeschlossen, Grundwassersanierung läuft noch weiter).

Sanierung (Sicherung) abgeschlossen / Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen

Die Maßnahmen zur Sanierung der Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen auf der Fläche sind abgeschlossen. Sicherung bedeutet, dass eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindert oder vermindert wird, ohne die Schadstoffe zu beseitigen. Dekontamination bedeutet, dass die Schadstoffe beseitigt oder vermindert wurden.

Hinweis: Auch nach einer Sanierung können noch Schadstoffe in Boden oder Grundwasser verbleiben. Eventuell können noch Maßnahmen zur Nachsorge erforderlich sein.

Nachsorge

Wenn nach abgeschlossener Sanierung (Dekontamination) die Schadstoffe vermindert, aber nicht vollständig entfernt wurden, sind für ggf. Überwachungsmaßnahmen erforderlich; diese können befristet oder dauerhaft notwendig sein. Bei Sanierung durch Sicherung ist dauerhaft die Wirksamkeit der Sicherungselemente, z.B. der Deponieabdichtung, zu überwachen.

Nachsorge abgeschlossen / Sanierungsverfahren abgeschlossen

Die Bearbeitung des Falles ist abgeschlossen. Eine weitere Überwachung ist nicht erforderlich.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Wald-Michelbach
In der Gass 17
69483 Wald-Michelbach

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/31-2021/1**
Dokument-Nr.: **2021/1018194**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax: 06151 12
E-Mail: @rpda.hessen.de
Datum: 3. September 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach, Landkreis Bergstraße
Bebauungsplanvorentwurf Hartenroder Straße 10
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
E-Mail des Planungsbüros Schweiger + Scholz vom 20. Juli 2021, Az.: AV / 014.037
Meine Stellungnahme vom 20. August 2021, AZ. s.o.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit meiner o.g. Stellungnahme habe ich gegen die Planung zur Sicherung der gewerblichen Nutzung keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht. Auch habe ich darauf hingewiesen, dass keine planungsrechtliche Prüfung erfolgt sei.

Im Nachgang ist jedoch eine Ergänzung meiner o.g. Stellungnahme wie folgt erforderlich:

Die Ausführungen in der Begründung zur bisherigen Inanspruchnahme und die städtebauliche Begründung sind nicht sehr aussagekräftig. Die Größe des geplanten Geltungsbereiches weicht entgegen der Aussage in der Begründung von der Darstellung im Flächennutzungsplan deutlich ab, wie die nachfolgenden Abbildungen belegen. Daher wird um eine entsprechende Ergänzung und Anpassung der Begründung gebeten. Somit wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes als erforderlich angesehen. Die beabsichtigte planerische Sicherung der gewerblichen Nutzung unter dem Aspekt der Schaffung von Arbeitsplätzen wird weiterhin begrüßt.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

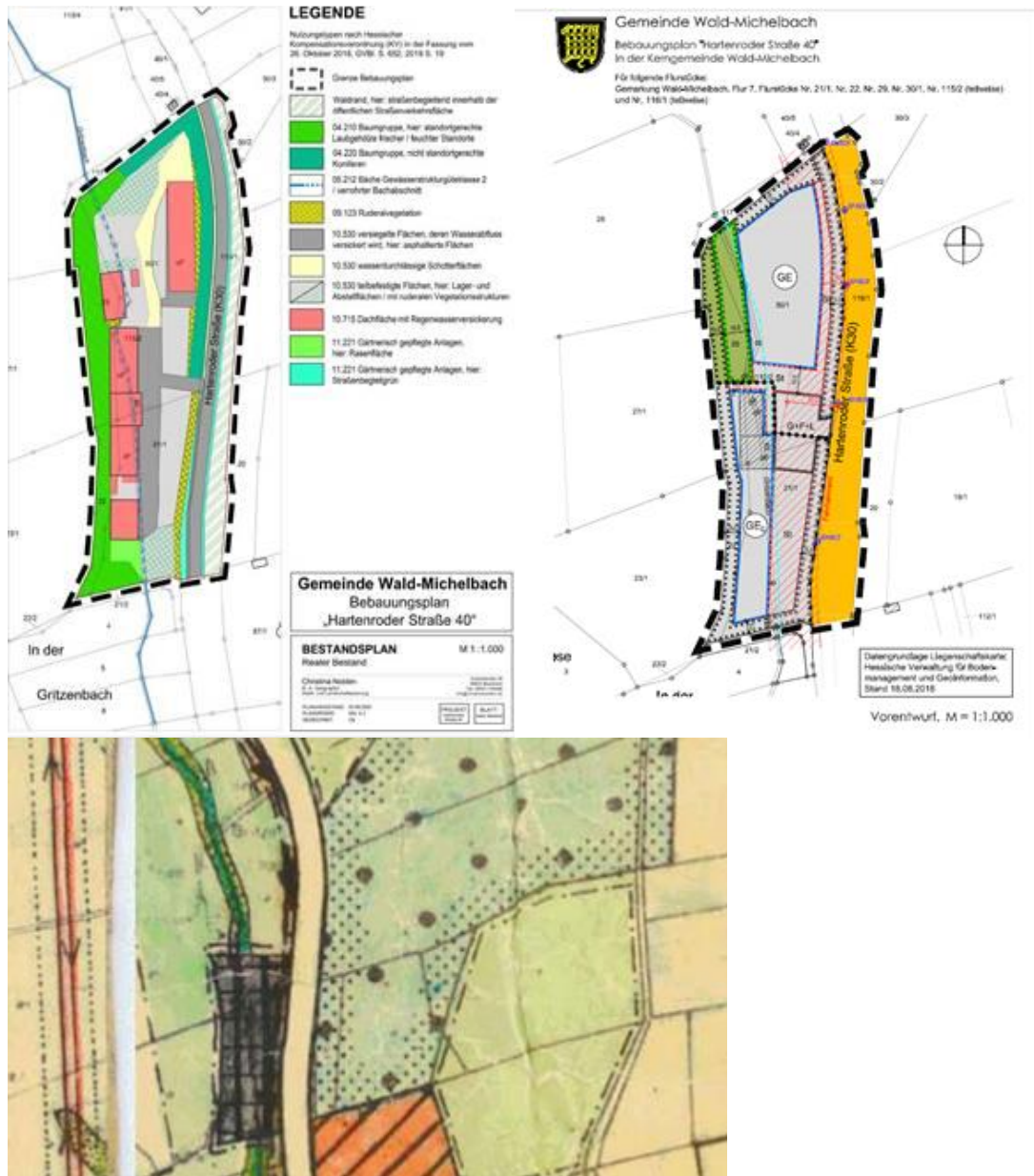
Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz





Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:

<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Von: @vrrn.de>
Gesendet: Freitag, 10. September 2021 11:00
An: Info; @gemeinde-wald-michelbach.de
Cc: @kreis-bergstrasse.de; @rpda.hessen.de
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach - Bebauungsplan Nr. 44
Hartenroder Straße 40

Sehr geehrte Frau sehr geehrter Herr

wir haben die Planungsunterlagen im o.g. Bauleitplanverfahren mit Blick auf die beabsichtigten städtebaulichen Ziele der Gemeinde im Kontext mit den im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar formulierten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung geprüft.

Grundsätzlich stimmen wir der Möglichkeit einer Nachnutzung von gewerblichen Anlagen zu, wenn es zu einer Unternehmensaufgabe kommt. Im vorliegenden Fall zielt die Planungsabsicht darauf ab, zwischen den Ortsteilen Wald-Michelbach und Hartenrod ein Gewerbegebiet für Kleingewerbebetriebe oder Büronutzung zu entwickeln. Hier soll eine gewerbliche Neukonzeption dort etabliert werden, wo es sich im Bestand um einige Gebäude im Außenbereich handelt. Mit Blick auf die Lage im Außenbereich halten wir es für erforderlich, die städtebaulichen Absichten zu überprüfen. Die Lage in der Talaue des Gritzenbachs macht deutlich, dass eine vorausschauende Planung das Abflussregime des Gritzenbachs besser im Blick haben muss. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Starkregenereignisse erscheint es wichtig, die Talauen frei von weiteren neuen Bebaungsansätzen zu halten. Die Vorranggebietsausweisungen für Naturschutz- und Landschaftspflege entlang des Gritzenbachs verfolgen ferner das Ziel, den regionalen Biotopverbund in diesem Talraum zu sichern und zu verbessern.

Für die genehmigten baulichen Anlagen sollte eine Nachnutzung möglich sein. Darüber hinaus halten wir den Standort ungeeignet für eine neue gewerbliche Weiterentwicklung und haben Bedenken gegenüber der vorgelegten städtebaulichen Planungsabsichten.

Gerne bieten wir an, die Neuordnung des Gebiets in einem Gespräch vor Ort zu erörtern. Partner wie die Zukunftsoffensive Überwald bzw. die Wirtschaftsförderung des Kreises Bergstraße sollten in diesem Rahmen ebenfalls die Notwendigkeit einer gewerblichen Nutzung erörtern (auch unter dem Aspekt möglicher alternativer Standorte).

Entschuldigen Sie abschließend meine verspätete Stellungnahme. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen.

Einheitlicher Regionalplan / Bauleitplanung
Regionalpark Rhein-Neckar / Regionale Naherholung

Verband Region Rhein-Neckar
Körperschaft des öffentlichen Rechts
M 1, 4-5 | 68161 Mannheim

Tel.: +49 (621) 10708- | Mobil: | Fax: +49 (621) 10708-

Verbandsdirektor: Ralph Schlusche



*Metropolregion
Rhein-Neckar*

Der Verband



Jagdclub St. Hubertus Bergstraße e. V. | Werlestr. 14 | 64646 Heppenheim

Schweiger und Scholz
Planungsbüro
Goethestraße 11
64625 bBensheim

Bearbeiter dieses Vorgangs:

Naturschutzbeauftragter-odenwald@bergstraesser-jagd.de
24. August 2021

Bebauungsplan „Hartenroderstraße 40“ in Wald-Michelbach

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Einbindung in den Bebauungsplan „Hartenroder Straße 40“
in Wald-Michelbach.

Als Naturschutzbeauftragter nach § 63 NatSchG des Landesjagdverbandes
gebe ich nachfolgende Stellungnahme ab.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen unter Vorbehalt einer noch folgenden
Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) und der unter 1.1.10 angeführten Belange
des Artenschutzes keine Einwände gegen gegen die Umsetzung des Planungs-
vorhabens. Es wird empfohlen, wie vorgeschlagen, Niederschlagswasser für
Brauchwassernutzung und Grünflächennutzung zu verwenden. Sofern es die
Dachkonstruktion ermöglichen sollte, wäre es sinnvoll , Photovoltaikanlagen
zu installieren.

Nach Aussagen des zuständigen Jagdpächters hat Rehwild westlich des
Planungsgebietes (hinter dem Zaun) seinen Einstand. Die Baumaßnahmen und

die spätere Nutzung wird durch die zunehmende Beunruhigung der Lebensraum „Kinderstube des Rehwildes „ verloren gehen.

Aus den o.a. Gründen wird die Umsetzung des Planungsvorhabens aus jagdlicher Sicht kritisch gesehen.

Mit freundlichen Grüßen

Naturschutzbeauftragter nach §63 NatSchG