

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



Per Mail

Schweiger + Scholz
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Behördenrufnummer

. . . einfach ohne Vorwahl

Postanschrift:

Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Hausanschrift:

Graben 15
64646 Heppenheim

Bauen, Umwelt und Denkmalschutz
Bauleitplanung

Sachbearbeitung:

Raum:
Durchwahl: 06252/15-
Telefax: 06252/15-
E-Mail:

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

Datum: 19.01.2024

Aktenzeichen: **TÖB-2023-4885**

Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach; Bebauungsplan 18-01 „Brückenwiese (Bauhof)“, 1. Änderung und Erweiterung

Grundstück: Wald-Michelbach – Wald-Michelbach

Bezug: Ihr Schreiben vom 29.11.2023

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden. Für die gewährte Fristverlängerung bedanken wir uns.

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

Textliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung

Es wird festgesetzt, dass je Gewerbegrundstück eine Wohnung für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, als Ausnahme zugelassen werden kann, sofern eine maximale Geschossfläche der Wohnung von 150 m² nicht überschritten wird. Die zulässige Anzahl an Wohnungen muss jedoch an den Gewerbebetrieb gekoppelt sein, die Festsetzung einer Wohnung je Gewerbegrundstück ist nicht zulässig. Wir bitten dies anzupassen.

Begründung

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Formulierung „Selbstständige Lagerplätze werden ausgeschlossen [...]“ weicht von den Angaben in den textlichen Festsetzungen ab, dort werden selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen. Um Missverständnisse zu vermeiden empfehlen wir die Formulierung wie folgt zu ändern: „Selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser werden ausgeschlossen [...]“.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 19,0 m begrenzt. Darüber hinaus kann die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen auf der gesamten Dachfläche um bis zu 3,0 m durch Solaranlagen überschritten werden. Des Weiteren ist eine Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen der Gebäudetechnik um bis zu 3,0 m auf höchstens 15 % der realisierten Grundfläche zulässig. Bei voller Ausnutzung könnte ein Gebäude mit einer Höhe von bis zu 22,0 m entstehen. Im Bereich des städtischen Bauhofes, welcher sich südwestlich des Vorhabens befindet, ist lediglich eine maximale Frishöhe von 12,0 m zulässig. Die baulichen Anlagen des Gewerbebetriebes könnten somit bis zu 10,0 m höher als die des Bauhofes sein.

Das Vorhaben kann somit unserer Einschätzung nach zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Die Argumentation, dass sich das überplante Gelände ca. 5,0 m unterhalb der Straßenoberkante der Adolf-Koch-Straße befindet und die maximal zulässige Höhe der gewerblichen Anlagen wesentlich niedriger von der Straße sowie dem angrenzenden Baugebiet wahrgenommen werde, trägt unseres Erachtens nach nicht zu einer Minimierung dieser Beeinträchtigung bei. Wir empfehlen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen zu überdenken.

Untere Denkmalschutzbehörde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Untere Naturschutzbehörde

1. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung und Erweiterung des o.g. B-Plans 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.
2. Die Erstellung des Umweltberichts steht noch aus. Im Rahmen des Umweltberichtes sind „anderweitige Planungsmöglichkeiten“ (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB) aufzuzeigen. Diesbezüglich sollten auf Ebene des Bebauungsplanes verschiedene Planvarianten auf der ausgewählten Fläche mit dem Ziel geprüft werden, die Planung im Hinblick auf die Umweltbelange zu optimieren.

Gesetzlicher Biotopschutz

3. Maßnahmen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotopes führen, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Auf der Grundlage der Erhebung und Darstellung des Bestandes (siehe unten) ist in den Unterlagen darzulegen, ob gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 25 HeNatG) im Plangebiet oder in dem umgebenden Wirkungsbereich vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, ist zu prüfen, ob diese infolge der Umsetzung des B-Plans zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden können.
Im Falle nicht vermeidbarer erheblichen Beeinträchtigungen kann eine Ausnahme von dem Verbot der erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung seitens der UNB erteilt werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Voraussetzung hierfür ist, dass die Eingriffe in geschützte Biotope gleichartig und vollständig ausgeglichen werden können (Ausgleich hier im engeren Sinne des Naturschutzrechts).

Allgemeiner Artenschutz (§ 39 ff BNatSchG)

4. Wir begrüßen, dass eine Festsetzung zur Außenbeleuchtung bereits aufgenommen worden ist, die zum Ziel hat, Lockeffekte für Insekten zu reduzieren.
Angesichts der Lage in der sensiblen Talauwe sowie dem unmittelbar angrenzenden Ulfenbach mit seinem naturnahen Ufergehölzsaum regen wir an, den in Festsetzung Nr. A.5.2.4 für die Farbtemperatur angegebenen Wert („unter 3.000 Kelvin“) auf einen niedrigeren Wert („unter 2.700 Kelvin“) zu ändern.

Die in der Begründung (S. 7) benannte Ergänzung, dass die Installation derart erfolgen sollte, dass diese ausschließlich die zu beleuchtende Fläche anstrahlt, wurde lediglich als Empfehlung in die Hinweise aufgenommen. Aufgrund der angrenzenden wertvollen Flächen regen wir an, diese Maßnahme verbindlich festzulegen (textliche Festsetzung und/oder vertragliche Regelung).

5. Da auch von Werbeanlagen Lockeffekte für Insekten ausgehen können, regen wir an, entsprechende Vorkehrungen (Farbtemperatur, Strahlrichtung, Lichtintensität/Leuchtdichte) auch für angestrahlte sowie selbstleuchtende Werbeanlagen vorzusehen oder auf diese ganz zu verzichten.

Besonderer Artenschutz (§ 44 f. BNatSchG)

6. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, der auf der Grundlage einer Potentialanalyse erstellt wurde, liegt bereits vor. Die hierin genannten Maßnahmen (Vermeidung, CEF) sind in den Festsetzungsteil integriert worden.
7. Wir regen an, die Örtlichkeit für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen, die lt. ASP und Begründung erst nachträglich durch die ÖBB bestimmt werden soll, bereits im B-Plan festzulegen bzw. räumlich einzuschränken.

Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) geben wir folgende allgemeine Anregungen und Hinweise:

8. Die Kenntnis des Bestandes ist für die Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, des Ausgleichs sowie der artenschutzrechtlichen Relevanz (s. o.) von wesentlicher Bedeutung. Eine Karte des realen Bestandes liegt bereits vor. Eine textliche Beschreibung der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sollte ergänzt werden.
Bei der Erfassung (und der Bewertung) des Bestandes ist grundsätzlich von dem letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen. Da der reale Zustand vom letzten rechtmäßigen Zustand abweicht, sind sowohl der reale Zustand als auch der letzte rechtmäßige Zustand (als fiktiver Zustand) in Karten und textlich zu beschreiben darzustellen. Sofern ein externer Ausgleich notwendig wird, ist die Bestanderfassung um diese Flächen zu ergänzen.
9. Die aufgrund der geplanten Eingriffe zu erwartenden Wirkungen/Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft sollten geprüft und dargelegt werden.
10. Negative Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen lassen sich durch konsequente Umsetzung geeigneter Maßnahmen deutlich reduzieren. Dies setzt voraus, dass geeignete Maßnahmen bei der Erstellung des Umweltberichts und des Grünordnungsplans (gem. § 11 BNatSchG, § 11 Abs. 2 HeNatG) ermittelt und rechtlich gesichert werden.
11. Der Ausgleichsbedarf ist zu ermitteln. Die für den Ausgleich erforderlichen Flächen und Maßnahmen sind darzulegen und rechtlich zu sichern (zur rechtlichen Sicherung siehe unten).
12. Für die Nachvollziehbarkeit der Planung ist eine (maßstabsgerechte) Entwicklungskarte wesentlich, in der die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden. Hierin sind auch die in der Bilanzierung in Ansatz gebrachten Biotoptypen unter Angabe der Biotoptypen-Nummern darzustellen, damit die Bilanzierung nachvollzogen werden kann.
13. Für die ausstehende Festlegung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich weisen wir darauf hin, dass die Maßnahmen auf der Grundlage naturschutzfachlicher Konzepte (z.B. der Landschaftsplan der Gemeinde) hergeleitet werden sollten. Sofern Maßnahmen nicht auf der Grundlage eines derartigen Konzeptes abgeleitet werden, bedürfen die Maßnahmen einer gesonderten naturschutzfachlichen Begründung.
Die Geeignetheit (Aufwertungsfähigkeit und Aufwertungsbedürftigkeit) der Flächen ist darzulegen. Dies erfordert auch eine Bestandsaufnahme (Biotoptypen) mit Darstellung in Text und (maßstäblicher) Karte, Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz, die Darlegung rechtlicher Bindungen etc.

14. Die für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen sind darzulegen und rechtlich zu sichern (zur rechtlichen Sicherung siehe unten).
15. Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde. Wir weisen zudem darauf hin, dass der Kompensationsbedarf dadurch gemindert werden kann, dass die Maßnahmen zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen.

Über die obigen allgemeinen Anregungen hinaus geben wir zu den bereits vorliegenden Unterlagen sowie erfolgten Festsetzungen folgende konkrete Anregungen:

16. Wir regen an, eine Dachbegrünung verbindlich vorzusehen. Wir weisen darauf hin, dass hiermit der Umfang weiterer Ausgleichsmaßnahmen deutlich reduziert werden kann.

Umsetzung / Dokumentationspflicht

17. Als Teil der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch den B-Plan ist auch die Durchführung der dem Ausgleich dienenden Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Dieses Erfordernis besteht unabhängig von ggf. aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Monitoringmaßnahmen. Die Überwachung erfordert Herstellungs- sowie Funktionskontrollen, deren Umfang, Häufigkeit und Dauer im Umweltbericht dargelegt werden sollten.

Rechtliche Sicherung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen / Verfügbarkeit / Zuordnung

18. Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind dauerhaft über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Gemeinde bereitgestellte Flächen) zu sichern.
Neben der rechtlichen Sicherung sind seitens der planaufstellenden Gemeinde auch die Verfügbarkeit der Flächen sowie die (rechtzeitige) Umsetzung zu gewährleisten, damit bei Planaufstellung von der tatsächlichen Umsetzung der Maßnahmen ausgegangen werden kann.
19. Erforderliche Maßnahmen, die die Bauherrschaft betreffen, jedoch keinen (oder fraglichen) bodenrechtlichen Bezug haben, bedürfen der vertraglichen Sicherung. Dies betrifft bspw. die ÖBB in Bezug auf die Baufirmen (Maßnahme S 03). Maßnahmen, die einer vertraglichen Sicherung bedürfen, sollten in den Unterlagen benannt werden.
20. Wir empfehlen, die jeweilige Verantwortlichkeit (Gemeinde/Bauherrschaft) für die Umsetzung der Maßnahmen in den Unterlagen zu ergänzen.

Exkurs: Umsetzung des Ursprungsbebauungsplans

In unseren Stellungnahmen vom 17.03.17 und 23.02.18 zur damals geplanten 1. Änderung des B-Plans „Brückenwiese (Bauhof)“ hatten wir auf offensichtliche Differenzen zwischen den zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans (in Kraft getreten im Jahr 1999) bzgl. der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und der realen Situation hingewiesen. Diese Defizite betrafen v.a. Flächen östlich des Ulfenbachs (im südlichen Teil des Geltungsbereichs), die im B-Plan als "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, tatsächlich jedoch als Parkplatz und Lagerfläche genutzt wurden.

Gemäß einem Abgleich mit einem aktuellen Luftbild hat sich die Situation bis heute nicht geändert. Inwiefern die damals auch von uns angesprochenen festgesetzten Baumpflanzungen östlich und westlich des Ulfenbachs sowie die Ufergehölzpflanzungen mittlerweile erfolgt sind, ist nicht ersichtlich.

Wir hatten Sie in o.g. Schreiben gebeten, die Umsetzung gemäß B-Plan zeitnah vorzunehmen und uns über die erfolgte Umsetzung zu informieren. Bis heute haben wir eine Mitteilung hierzu nicht erhalten. Sofern die Umsetzung der im B-Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt sein sollte, weisen wir nochmals darauf hin, dass der B-Plan im Hinblick auf die nicht erfolgten Ausgleichsmaßnahmen sowie die zusätzlich erfolgten Eingriffe, die einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf bewirken, einer Änderung bedarf. Wir bitten Sie daher erneut um Mitteilung über den Umsetzungsstand der

Ausgleichsmaßnahmen und im Hinblick auf vorhandene Umsetzungsdefizite um Mitteilung über das seitens der Gemeinde beabsichtigte weitere Vorgehen (Umsetzung der Maßnahmen oder Änderung des B-Plans). In diesem Zusammenhang sollte ggf. erwogen werden, betreffende Bereiche in die jetzt vorliegende Änderung des B-Plans einzubeziehen.

Untere Wasserbehörde

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen Rechnung getragen wird.

Oberflächengewässer, gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Der Ulfenbach passiert und durchquert das Plangebiet. Dieser hat ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Beide Umstände sind bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplans insoweit beachtet worden, als dass sich keine grundsätzlichen Kollisionen mit dem Wasserrecht ergeben. Es ist allerdings anzumerken, dass keine Aussage über die im Gebiet vorhandene Brücke über den Ulfenbach getroffen wird. Sollte diese saniert werden ist darauf zu achten, dass aufgrund der Überschwemmungsgefahr/-neigung des Ulfenbachs keine Verschlechterung der Abflussverhältnisse eintritt. Darüber hinaus ist bei allen Bau- und Abrissarbeiten darauf zu beachten, dass kein Eingriff in das Gewässerregime erfolgt bzw. keine Stoffe ins Gewässer eingetragen werden.

Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist zu beachten, dass bei wasserundurchlässigen Befestigungen kein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt wird. Wir bitten dies aus den textlichen Festsetzungen A.5.1. zu streichen. Des Weiteren ist die vorgesehene Niederschlagswasserentwässerung und wo welcher Antrag zu stellen ist unklar dargestellt:

Gemäß Begründung I.1.6.2. ist das Abwasser dem Abwassernetz (Mischwasserkanal) zu übergeben. Gemäß § 54 WHG ist das gesammelt abfließende Niederschlagswasser Abwasser, daher ist über den Anschluss an den Mischwasserkanal die Erschließung des Baugebietes sichergestellt. Dies ist unter I.1.6.6. ebenfalls mit angedeutet, da die Einleitung in den Ulfenbach lediglich als „Ausnahme“ aufgeführt wurde. Versickerungen werden dort aufgrund der bindigen Böden praktisch ausgeschlossen. Damit ist der Kanalanschluss vorrangig vorgesehen.

In den textlichen Festsetzungen C.5. wird dann allerdings ausgeführt, dass ein Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen sei. Für die Einleitgenehmigung für den Mischwasserkanal ist aber Wald-Michelbach zuständig und nicht wir, als untere Wasserbehörde. In unserer Zuständigkeit liegt lediglich die Einleitung in den Ulfenbach. Wir bitten dies klarzustellen.

Vor allem da Sie weiter ausführen, dass „Im Rahmen des Erlaubnisantrages ein Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes gefordert werden kann.“ Auch hier ist der Antrag für den Kanalanschluss an die Kommune gemeint, bzw. der Nachweis zur Sicherstellung der Erschließung des B-Planes.

Erdwärme

Gemäß der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, befindet sich das Plangebiet in einem sowohl wasserwirtschaftlich als auch hydrogeologisch günstigen Bereich für die Erlangung der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis. Es ist daher nicht mit Tiefenbeschränkungen im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu rechnen. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

Gartenbrunnen

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Grundwasserhaltungen

In der Bauphase ggfs. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie auch in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen ist.

Bodenschutz

Unter Punkt C.4. der textlichen Festsetzungen wird auf die Zuordnungswerte der LAGA M20 verwiesen. Diese wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)¹⁾ bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BBodSchV²⁾ ersetzt.

Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV¹⁾ Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV¹⁾ Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß §8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß §8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden.

1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären. Hang-, Schicht- und Stauwasser ist zu berücksichtigen.

Zur Verminderung der baubedingten Wirkung auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG in Verbindung mit dem § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität

Kreisstraßen

Fehlanzeige

Radverkehr

Die Verbindungen des Radverkehrskonzeptes des Kreis Bergstraße verlaufen über die ehemalige Eisenbahnverbindung. Die Verbindungen des Radverkehrskonzeptes des Kreis Bergstraße sind aufrecht zu erhalten.

Die Breite der Verkehrsfläche (Radverkehr) ist so festzusetzen, dass sie den heutigen Standards der technischen Regelwerke (hier: ERA 2010 und den Qualitätsstandards und Musterlösungen für das Radnetz Hessen 2020) entspricht.

ÖPNV

Fehlanzeige

Landwirtschaft

Durch die Änderungen des Bebauungsplans werden die Interessen des **öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur** nicht berührt. Aus diesem Grund tragen wir keine Anregungen/Bedenken vor.

Gefahrenabwehr – Brandschutz

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

Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum baulichen Brandschutz

- Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan: Max. Höhe 19,00m), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.
- Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Wald-Michelbach zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO, sowie Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV, Anlage 1, B. Richtwerte.

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 sowie Hinweise und Empfehlungen: C.2. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 9) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
- Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks/der Grundstücke festzulegen und 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 Fachstelle 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 Bauleitplankataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: <http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplankataster/>.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2023-036593

Schweiger + Scholz mbB
Goethestr. 11
64625 Bensheim

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 11. Januar 2024

Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Brückenwiese (Bauhof)“ in Wald-Michelbach

hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre E-Mail vom 29. November 2023

Sehr geehrte

zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 HStrG)

- Im Zusammenhang mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans sind in der Begründung keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben enthalten. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte sind im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche Maßnahmen frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen. Wir bitten um Übersendung geeigneter Verkehrszahlen und sowie entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

(B) Fachliche Hinweise

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

Eine abschließende Stellungnahme seitens Hessen Mobil erhalten Sie sobald uns die fehlenden Unterlagen vorgelegt werden.

Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Forstamt Beerfelden • Mümlingtalstraße 73 • 64760 Oberzent

**Büro
Schweiger + Scholz
Goethestraße 11**

64625 Bensheim

Aktenzeichen
 Bearbeiter/in
 Durchwahl
 E-Mail
 Fax
 Ihr Zeichen
 Ihre Nachricht vom 29.11.2023
 Datum 05.01.2024

Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach

Hier: Bebauungsplan „Brückenwiese (Bauhof)“, 1. Änderung

Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 29.11.2023, Ihr Zeichen: / 090.413

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zu dem Entwurf des o. b. Bebauungsplans, 1. Änderung für eine Erweiterung vorhandener gewerblicher Flächen, nehme ich aus Sicht der von mir zu vertretenden forstlichen Belange wie folgt Stellung:

Punkt 1:

Forstfiskalische und fischereirechtliche Belange werden durch die vorgesehene Planung nicht berührt.

Punkt 2:

Forsthoheitliche Belange:

2.1

Es ist festzustellen, dass es sich bei den Gehölzgruppen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans nicht um Wald im Sinne des § 1 Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) handelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans werden forsthoheitliche Belange nicht berührt.

2.2.

Forsthoheitliche Belange werden jedoch wie folgt beführt:

Im Westen grenzt an den in den B-Plan mit einbezogenen Fuß- und Radweg

Wald gemäß § 1 des Hessischen Waldgesetzes an.

Aus forstfachlicher und forsthoheitlicher Sicht ist zur Gefahrenvermeidung zwischen den geplanten baulichen Anlagen mit teilweiser Wohnbebauung sowie Parkplatzflächen innerhalb der als Gewerbegebiet vorgesehenen Fläche und dem im Westen vorhandenen Wald ein Sicherheitsabstand von **im Minimum 30 m** einzuhalten.

Dieser Abstand ist aufgrund der noch zu erwartenden Wuchsleistung der hier stockenden Eichen aus Sicht der von mir zu vertretenden forstlichen Belange erforderlich, im Gefahren und Schäden durch umstürzende Bäume und/oder abbrechende Kronenteile, Äste zu vermeiden.

Bauliche Anlagen und die Anlage von Parkplatzflächen sind aus den dargelegten Gründen aus forsthoheitlicher und forstfachlicher Sicht nicht innerhalb der Waldabstandszone von 30 m zu planen.

Die Waldabstandszone ist in den beigegeführten Kartenausügen jeweils eingezeichnet bzw. farbig markiert.

Bei Unterschreitung dieses o. g. Sicherheitsabstandes bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange Bedenken.

Diese kann ich nur unter der folgenden Voraussetzung zurückstellen:

Die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung und hier gleichzeitig als direkt betroffenen Waldeigentümerin schließt selbst mit dem/den Gewerbetreibenden rechtzeitig im Vorfeld einen **Haftungsausschließungsvertrag mit Rechtsnachfolge** ab.

Ohne diesen Vertragsabschluss zur Regelung von Kostenübernahmen / Kostenbeteiligungen halte ich meine Bedenken gegen die Planung weiterhin aufrecht.

Anliegend ein Vertragsmuster für einen Haftungsausschließungsvertrag zu Ihrer Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



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 2084-2023

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 29.11.2023

Ihr Ansprechpartner:

Zimmernummer:

Telefon/ Fax:

E-Mail:

Kampfmittelräumdienst:

Datum: 05.01.2024

Wald-Michelbach,
"Brückenwiese (Bauhof)"
Bauleitplanung; 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
Az.: / 090.413
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

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



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 02.05/40-2023/1**
Dokument-Nr.: **2024/58805**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum: 12. Januar 2024

**Bauleitplanung der Gemeinde Wald-Michelbach, Landkreis Bergstraße
Bebauungsplanvorentwurf „Brückenwiese (Bauhof)“, 1. Änderung und Erweiterung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Schweiger + Scholz vom 29.11.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes von 1999 beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verlagerung und Erweiterung eines Produktionsstandortes mit 30 Arbeitsplätzen innerhalb der Gemeinde. Der Bereich nördlich des bestehenden Bauhofes ist im rechtskräftigen B-Plan von 1999 als Teil der Fläche für Gemeinbedarf, Bauhof und als eingeschränktes Gewerbegebiet enthalten.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,85 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
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



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Der geplante Geltungsbereich ist angesichts der kleinen Flächengröße und der aufgrund des Verlaufs des Ulfenbaches sowie der zu sichernden Trasse der stillgelegten Eisenbahnstrecke mit mehreren Signaturen überlagert. Der geplante Änderungsbereich ist im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 überwiegend als Vorranggebiet Siedlung festgelegt und wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz überlagert. Eine Beteiligung der Oberen Forstbehörde ist bislang nicht erfolgt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1999 handelt es sich um ein eingeschränktes GE mit einem bebaubaren Streifen von 20 m Breite nördlich des Bauhofes. Das geplante Maß der Überbaubarkeit weicht somit erheblich von dem derzeit als Lagerfläche für Kompost, Naturstein etc. genutzten Maß ab, so dass die, bisher auch entsprechend festgesetzte Auenvegetation, wesentlich verkleinert würde.

Auch soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene bisherige Einschränkung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entfallen. Die max. Höhe baulicher Anlagen sieht nun 19 m statt bisher 12 m vor.

In Ziffer 7 der Textfestsetzungen werden als Maßnahme zum Einsatz EE nur mindestens 25 % der Summe der Dachflächen für Solaranlagen gefordert. Wenn auch die Kombination mit begrünten Dachflächen begrüßt wird, wird der geforderte Anteil in der aktuellen Situation für sehr gering gehalten.

Daher bestehen zu der vorgelegten Planung wegen des Maßes der geplanten baulichen Entwicklung, insbesondere auch unter dem Aspekt der Rücknahme der bisherigen Einschränkung auf mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, ohne Angaben zur Art des zu verlagernden Betriebes, regionalplanerische Bedenken.

Hinweis: Gemäß Z5.1-12 ist der Trassenverlauf der Schienenstrecke Mörlenbach – Wald-Michelbach – Wahlen (Überwaldbahn) für eine Wiederinbetriebnahme zu sichern. Planungen zum Bau oder zur Reaktivierung dieser Schienenstrecken sind weiterzuverfolgen. In der Karte sind diese Schienenstrecken mit dem Planzeichen „Trassensicherung stillgelegter Strecke“ gekennzeichnet. In Einzelfällen, wie hier, kann auch der Bau von Rad- und Wanderwegen auf ehemaligen Schienentrassen zur Sicherung und späteren Reaktivierung der Schienenstrecken beitragen.

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

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

1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Deckungsnachweis

Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Gewerbegebiet dar. 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 verfügbaren Kapazitäten zur Deckung dieses Bedarfs vorhanden sind (Gegenüberstellung der Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre oder Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen).

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 vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

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

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Aus Sicht des Dezernats Oberflächengewässer bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanvorentwurf.

3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Niederschlagswasserbewirtschaftung wird in den Hinweisen Abschnitt 5 der textlichen Festsetzung, in Form von Niederschlagswasserssammlung und Verwendung bspw. für die Grünflächenbewässerung, benannt. Ferner gibt § 37 Abs. 4 HWG vor, das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Da das Plangebiet an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen wird (Begründung Abschnitt I.1.6.2), ist von einer gesicherten ordnungsgemäßen Entsorgung auszugehen.

Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen gem. der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) zu berücksichtigen.

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

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

a. Nachsorgender Bodenschutz

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 keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Die Belange des Dezernates Bodenschutz sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

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.

Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:

1. Bodenziele
 - Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht
2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen
 - Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers <http://bodenviewer.hessen.de>)
3. Vorbelastungen Boden
 - Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)
4. Zusammenfassende Bewertung Boden
 - Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen
5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes
 - Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung
6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung
 - Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand
7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung
 - Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung
 - Erarbeitung einer Bilanzierung
 - Ableitung des Kompensationsbedarfs
8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes
 - Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs
 - Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad
9. Bodenausgleichsmaßnahmen
 - Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wer-

den. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden.

Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.

Beispiele:

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

10. Planungsalternativen Boden

Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).

11. Monitoring Boden

- Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen

12. Allgemeine Zusammenfassung Boden, (u.a. Bedarfsermittlung an Grund und Boden)

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung>

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanvorentwurf „Brückenwiese (Bauhof)“, 1. Änderung und Erweiterung in Wald-Michelbach hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zum jetzigen Zeitpunkt Bedenken bestehen.

Gemäß § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dabei sind alle möglichen, im Bundes- Immissionsschutzgesetz genannten Immissionen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen.

Die nach § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.

Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz sind in der Bauleitplanung - auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren- zu berücksichtigen.

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,):

Im vorliegenden Fall ergibt sich aus der Planung ein Konflikt, der in der Begründung zwar angesprochen, aber nicht wirklich nicht gelöst ist.

Unter Punkt 1.1.10 –Immissionsschutz- wird dargestellt, dass sich östlich der Adolf-Koch-Straße überwiegend Wohnnutzungen befinden, die hinsichtlich der Immissionen eine Einschränkung der gewerblich bedingten Emissionen im Plangebiet mit sich bringen.

Gleichzeitig wird unter Punkt 1.1.1 -Anlass der Planung- dargestellt, dass Anlass der Planung der konkrete Wunsch eines ortsansässigen Gewerbetreibenden zur Errichtung eines neuen Produktionsstandortes mit ca. 30 Arbeitsplätzen nördlich des bestehenden Bauhofes ist.

Der unter Punkt 1.1.10 dann erläuterte Hinweis auf die textliche Festsetzung, dass an den benachbarten Wohnnutzungen die zulässigen Immissionsgrenzwerte einzuhalten sind, umgeht den Konflikt zwar elegant, löst ihn aber nicht, denn dieser Hinweis hat keinerlei Verbindlichkeit für das Plangebiet selbst.

Zur Lösung des Konfliktes wäre es vielmehr nötig diesen zu betrachten und zu bewerten.

Zumal das in diesem Fall recht einfach möglich sein sollte, da der Anlass zur Planung der bereits „konkrete Wunsch“ ist, es folglich auch schon Planungen dazu geben muss. Zumindest aber den bestehenden Betrieb gibt und dessen Emissionen auch bekannt sind.

Ich schlage deshalb vor, die grundsätzliche Problematik des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen mittels Gutachten in die Planung einzuarbeiten, untereinander und gegeneinander sachgerecht abzuwägen und ggf. Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Die Erstellung von Gutachten zum Immissionsschutz – je nach Art des geplanten Gewerbes hätte gleichzeitig den Vorteil der Rechtssicherheit für den späteren Nutzer, da damit bereits jetzt festzustellen ist, welcher Betriebsumfang später möglich ist.

Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hinsichtlich Immissionsschutz –ganz allgemein- folgendes zu beachten:

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

Weiter sind Angaben zu Lärm, insbesondere Betriebslärm, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht und Strahlung zu machen.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt eine angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, außer den obenstehenden Gutachten, sind zum derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.

Weitere Anregungen und/oder Hinweise werden nicht geltend gemacht.

III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme 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: Das Plangebiet wird von erloschenen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen geringfügiger Bergbau umgegangen ist. Die entsprechenden Informationen sind bereits in der Begründung (I.1.7) und den Textlichen Festsetzungen (Hinweis Nr. 4) enthalten.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

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-).

C. Hinweise

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

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: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)



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

Schweiger + Scholz

Bearbeiter dieses Vorgangs:

Goethestraße 11
64625 Bensheim

8. Januar. 2024

Betreff

Bebauungsplan „Brückenwiese“ der Gemeinde Wald- Michelbach

Ihr Schreiben mit dem Zeichen AV-090.413/ vom 29.11.2023

an den LJV Hessen

Sehr geehrter _____, sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank, dass Sie mir als Naturschutzbeauftragter nach § 63 NatSchG des LJV Hessen die Gelegenheit geben, eine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Brückenwiese“ der Gemeinde Wald-Michelbach abzugeben.

Bei Befolgung der notwendigen und empfohlenen Maßnahmen, wie sie in der ASP von Dr. Winkler und unter „7 Maßnahmenübersicht“ und unter „8 Fazit“ als „Textliche Festsetzungen“ als Hinweise und Empfehlungen vorgegeben werden, bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken zur Umsetzung des Vorhabens.

Aus jagdlicher Sicht bestehen ebenfalls keine Bedenken, zumal das Planungsgebiet in einem befriedeten Bezirk liegt.

Mit freundlichen Grüßen

Naturschutzbeauftragter nach § 63 BNatSchG