

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ- UND BAULEITPLANUNG
-UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE-



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Stadt Friedrichsdorf
Stadtplanungs-, Umwelt- und Hochbauamt
Herrn Marco Steuck
Hugenottenstraße 55
61381 Friedrichsdorf

Vorab per e-mail!

Herr Dietrich Rössel

Haus 5, Etage 4, Zimmer 5-406

Tel.: 06172 999-6008
Fax: 06172 999-76-6008

dietrich.roessel@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.08/507

25. Juli 2024

Bauleitplanung der Stadt Friedrichsdorf
Bebauungsplan: Nr. AN228 „Backesgärten“
(Beteiligung der Behörden gem. §4 (1) BauGB)
Ihr Schreiben vom 17.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Köppern möchte die Stadt Friedrichsdorf auf Grund hoher Nachfrage nach Wohnraum ein neues Baugebiet für 20 Wohneinheiten errichten. Dieses befindet sich nah am Stadtteilzentrum.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 0,72 ha und liegt aktuell außerhalb eines Bebauungsplanes. Im vorliegenden Plan wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Fläche mit besonderem Nutzungszweck: Landwirtschaftliche Nutzung“ festgesetzt. Für den Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung liegt ein bedingtes Baurecht vor, welches ein „Allgemeines Wohngebiet“ vorsieht, sobald die landwirtschaftliche Nutzung durch Pächter oder Eigentümer eingestellt wird. Die Aufstellung erfolgt über ein reguläres Verfahren, auf die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB wird auf Grund der ökologischen Wertigkeit des Bereiches verzichtet. Der Vorhabenbereich wird nach dem aktuell gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Insofern kann das allgemeine Wohngebiet gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem RegFNP entwickelt betrachtet werden.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung in Anlehnung an die umgebene Bebauung vor.

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen unbebauten Inselbereich, welcher komplett von Bebauung umschlossen ist. Entwicklungen im Innenbereich werden aus unserer Sicht grundsätzlich begrüßt, in diesem Fall befindet sich noch aktiv wirtschaftende Landwirtschaft im Plangebiet. Die im südöstlichen Plangebiet befindliche Lagerhalle dient der aktiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und ist aus diesem Grund zu Recht im Bebauungsplan festgeschrieben. Die Zuwegung zur Lagerhalle erfolgt aus nördlicher Richtung über das Flurstück 69, welches sich nach Norden verengt. Aus diesem Grund darf die Bebauung, wie auch im Bebauungsplan aktuell festgeschrieben, nicht zu nah an die Flurstücksgrenze herangehen, da die Zuwegung für den landwirtschaftlichen Betrieb dauerhaft möglich sein muss.

Die für die landwirtschaftliche Nutzung festgelegte Fläche unterliegt einem bedingten Baurecht. Wir weisen auch darauf hin, dass die Stadt hier keinerlei Einfluss auf Aufgaben der Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung ausüben darf. Lediglich Eigentümer und Pächter, falls dieser eine andere Person ist, dürfen die Nutzungseinstellung der Landwirtschaft aus freien Stücken anzeigen.

Aus unserer Sicht darf die Landwirtschaft an dieser Stelle nicht durch heranrückende Wohnbebauung verdrängt werden, sondern muss in ihrer Funktion zukünftig erhalten bleiben. Ein Bebauungsplan stellt grundsätzlich eine reine Angebotsplanung dar, der Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Gebäudes bzw. Fläche bleibt bestehen. Eine Umnutzung der Fläche gemäß des Bebauungsplans obliegt privatrechtlich dem Eigentümer oder der Eigentümerin der Fläche.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Im Bereich des Baufeldes 3-4 (IO 1) werden die Immissionsrichtwerte exakt eingehalten und im Bereich des Baufeldes 5 (IO 2) um 3 dB (A) unterschritten. Für diesen Bereich bitten wir zu prüfen, inwiefern ein passiver Schallschutz festgesetzt werden sollte, damit eine gute Koexistenz zwischen landwirtschaftlichem Arbeiten und allgemeinem Wohnen funktioniert. Alternativ können auch die Baugrenzen in weitere Entfernung verschoben oder die Baufenster verkleinert werden. Möglich wäre zudem eine Festlegung von schallschluckender Begrünung.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt auf ein Defizit von ca. 95.000 Wertpunkten und ein Defizit von ca. 98.000 Wertpunkten nach dem Eintreten des bedingten Baurechts. Inwieweit für den Ausgleich weitere landwirtschaftliche Flächen herangezogen werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend klar, sodass dies noch nicht abschließend zu bewerten ist.

Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden beim Vorhaben berührt und beeinträchtigt.

Zur weiteren Bewertung bieten wir eine Beteiligung im fortlaufenden Prozess.

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Planbereich zeichnet sich durch eine Durchgrünung in Form von Bäumen aus.

Öffentliche Belange des Forstes werden nicht berührt.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Bebauungsplanentwurf Nr. 228 „Backesgärten“. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit der erforderlichen verkehrlichen Erschließung auf einer Fläche von etwa 0,72 ha auf einer innerörtlichen verbrachten Gartenfläche, die von allen Seiten durch Wohnnutzung umschlossen ist. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben im weiteren Planungsprozess überarbeitet bzw. nachgereicht werden.

Planung

Die Grundsätze des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen 2010 (RegFNP) sowie deren Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden gut dargelegt (vgl. Begründung S. 48ff). Hinsichtlich der Siedlungsstruktur gibt der RegFNP vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung bestimmte Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen einzuhalten sind (Z3.4.1-9). Das Plan-

gebiet „Backesgärten“ befindet sich im Einzugsbereich eines vorhandenen Regionalbahn-Haltespunktes sowie des geplanten S-Bahn-Haltespunktes „Friedrichsdorf-Köppern Bahnhof“, so dass hier 45 bis 60 Wohneinheiten je ha als Dichtevorgabe, bezogen auf Bruttowohnbauland, heranzuziehen sind.

Im vorliegenden Fall umfasst das Bruttowohnbauland – nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung – eine Fläche von rd. 0,72 ha. Um den Zielen des RegFNP gerecht zu werden, müsste demnach eine Wohnbauentwicklung für 32 – 43 Wohneinheiten erfolgen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht lediglich ca. 20 Wohneinheiten vor, dies ist entschieden zu gering, die Untergrenze der vorgesehenen Siedlungsdichte wird weit unterschritten. Die Planung erscheint bei derzeitiger Wohnraumknappheit im Umland von Frankfurt sowie im Hinblick auf den Verbrauch des Schutzgutes Boden nicht zeitgemäß. Bei einer entsprechenden Überarbeitung wäre z. B. eine Erhöhung der GRZ, eine Erhöhung der GFZ, eine Anpassung der Bauweisen und/oder eine Mindestvorgabe der zulässigen Zahl von Wohnungen pro Wohngebäude denkbar.

Schutz

Aufgrund des hohen Obstbaumbestandes (27 Obst-/Nussgehölze) und einem Abgleich mit einem Luftbild aus den Jahren 1952 bis 1967 (vgl. Natureg Viewer) ist zu vermuten, dass sich das nun ruderalisierte Gartengebiet aus einer ehemaligen Streuobstwiese entwickelt hat. Es wäre zu prüfen, inwieweit sich das Gebiet oder Teile des Gebietes als gesetzlich geschützte Streuobstwiese im Sinne des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) darstellen.

Textliche Festsetzungen und Eingriffsregelung

Bestand

Aufgrund der Tatsache, dass die Bestandserhebung bereits 2021 stattfand, sollte ein aktueller Abgleich mit den nun vorhandenen Strukturen und Biotop-/Nutzungstypen stattfinden.

Planung

Aufgrund der diversen Regelungen zur GRZ I und GRZ II in den Baufeldern wäre für eine bessere Nachvollziehbarkeit der Bilanzierung eine Aufschlüsselung der Flächenanteile in den verschiedenen Baufeldern wünschenswert.

Eine Festsetzung zur Regelung von Gehölzanteilen auf den Baugrundstücken wird von der Unteren Naturschutzbehörde prinzipiell überaus befürwortet. Leider sind in den Planunterlagen unterschiedliche Bezugsflächen für die zu entwickelnden 5 % Strauchgehölz erfolgt. So heißt es in den Textlichen Festsetzungen „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ... zu mindestens 5 % mit standortgerechten Sträuchern ... zu bepflanzen“. Dies entspricht im Schnitt etwa 2 % eines Baugrundstückes. In der Begründung auf S. 29 wird der Bezug wie folgt hergestellt: „Zusätzlich sind mindestens 5 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.“ Auch unter der Berücksichtigung, dass auf jedem Grundstück ein Baum (2. oder 3. Ordnung) gepflanzt oder erhalten wird, erscheint die geplante Gehölzdurchgrünung des Wohngebietes für ein gesundes Wohnklima viel zu gering. Die Gestaltungssatzung der Stadt Frankfurt z. B. regelt, dass auf mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen standortgerechte Pflanzen zu pflanzen bzw. zu erhalten sind (§ 4 Abs. 3 Gestaltungssatzung Freiraum und Klima der Stadt Frankfurt am Main). Die Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises empfiehlt auch unter dem Aspekt Klima- und Artenschutz, in Wohngebieten sogar 30 % der Grundstücksfreifläche als Gehölzfläche herzustellen.

Die textliche Festsetzung hinsichtlich der privaten Grünfläche erscheint nicht ausreichend bestimmt. Durch die Plankarte ist erkennbar, dass weitere Neupflanzungen mit Bäumen 2./3. Ordnung erfolgen sollen. Es stellt sich die Frage, wie die Fläche zwischen den Neupflanzungen gestaltet werden soll.

Die Qualitätsbestimmungen für die Neupflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang von 18-20 cm lassen leider nur eine Bilanz mit 3 m² pro Baum zu. Für die erfolgte Bilanzierung mit 5 m² pro Baum müsste es sich bei der Vorgabe des Stammumfangs um mindestens 20 cm handeln.

Aufgrund der Regelung, dass das anfallende Oberflächenwasser der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden kann – und nicht vor Ort zur Versickerung gebracht wird – kann nur der Biotop-Nutzungstyp 10.510 oder 10.520 mit 3 BWP angewandt werden.

Die intensive und die extensive Dachbegründung wurde gleich – mit 19 BWP – bilanziert. Im Sinne der Hessischen Kompensationsverordnung ist die intensive Dachbegründung mit 13 BWP zu bewerten.

Um einen Hausgarten als strukturreich zu bilanzieren, müssen die Gärten aus mindestens 7 verschiedenen - für Flora und Fauna nutzbaren – Strukturen mit einem ausreichenden Flächenumfang festgesetzt werden. Dies können z. B. Totholz, Steinriegel, Gewässer, alte Bäume, Sträucher, Beete, Nisthilfen, Höhlen- und/oder Spaltenquartiere, Streuobst, Ruderalflächen, Nasswiesen, Röhrichte, Heideflächen, Trockenrasen, Sandflächen, offene Komposthaufen, Insektenhotels, Fassaden- und/oder Dachbegründung etc. sein. Für eine Anerkennung als arten- und strukturreicher Hausgarten wurden aus unserer Sicht nicht genügend Festsetzungen getroffen (alte Bäume, Sträucher, Dachbegründung). Allerdings könnten die Strukturen von Bäumen und Sträuchern dann nicht zusätzlich einzeln bilanziert werden, sondern würden in den Nutzungstyp „Neuanlage strukturreicher Hausgärten“ einfließen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Festsetzungen kann lediglich ein arten- und strukturarmer Hausgarten mit der Typ-Nr. 11.221 mit 14 BWP für die Bilanz herangezogen werden. Es wird um eine entsprechende Korrektur gebeten.

Hinsichtlich des verbleibenden Kompensationsdefizites ist im weiteren Verfahren darzulegen, wie die Kompensation final erfolgen soll.

Artenschutz

Da noch artenschutzfachliche Untersuchungen stattfinden (z. B. vgl. S. 62, Begründung), kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine abschließende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der artenschutzrechtlichen Prüfung (Plan Ö, Juni 2021) nicht die aktuellste Fassung der Roten Liste der Brutvögel (veröffentlicht im Dezember 2023) verwendet wurde. Mit der neuen Roten Liste wurden auch die Erhaltungszustände der Brutvögel in Hessen neu bewertet, dies sollte im abschließenden Gutachten berücksichtigt werden.

Der Zusatz zum Hinweis beim Artenschutz, dass bei Rodungen von Bäumen und Gehölzen innerhalb der Brut- und Setzzeit die betroffenen Bereiche vor Beginn der Maßnahme zu kontrollieren sind, ist nicht hinreichend formuliert. Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde kein Ausnahmetatbestand von den Verboten des § 39 vorgesehen, so dass nur unter bestimmten Voraussetzungen und nur im Einzelfall eine kostenpflichtige Befreiung dieser gesetzlichen Regelung von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden kann.

Hinsichtlich der Festsetzung zur Grundstückseinfriedung (B 2) ist es wünschenswert, einen Mindestbodenabstand für Zäune auf 15 cm festzulegen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Aufgrund der vorkommenden Strukturen im Plangebiet ist mit einem vergleichsweise hohen Artenreichtum zu rechnen. Es sollte geregelt werden, dass bei jeglicher Art von Baufeldfreimachungen sowie Rodungen immer eine ökologische Baubegleitung vorzusehen ist, die ggf. aufgefundene Individuen, die nicht selbständig flüchten können, in benachbarte Flächen umsetzen kann.

Umweltbericht

Alle Unterlagen zeigen 43 Bestandsgehölze sowie den Erhalt von 8 dieser Bäume auf. In den tabellarischen Darlegungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter wird an mehreren Stellen von einem Verlust von 33 Bestandsbäumen gesprochen, es ist aber vielmehr von einem rechnerischen Verlust von 35 Bestandsbäumen (das entspricht mehr als 80 %) auszugehen. Es wird um eine redaktionelle Korrektur gebeten.

Bei der tabellarischen Darstellung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima (S. 71) wurden augenscheinlich die Maßnahmen „Neupflanzungen“ und „Dachbegrünung“ mit betrachtet, obwohl gemäß Überschrift die Einschätzung der Auswirkungen der Planung eigentlich ohne Maßnahmen hätte stattfinden sollen. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die digitale Umweltprüfung auf der Internetseite des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (abgerufen am 08.07.2024) aufzeigt, dass das Plangebiet bereits jetzt einer hohen thermischen Belastung ausgesetzt ist. Die Anlage von Mulden ist geeignet, um die nahe Temperatur zu senken und Regenwasser im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.

Die Ausführungen und Bewertungen des Schutzguts „Tiere“ fand bis dato ausschließlich unter Berücksichtigung der sogenannten „planungsrelevanten“ Arten statt. Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung und insbesondere im Hinblick auf die Artenvielfalt im Gebiet sind auch Arten zu betrachten, die nicht dem strengen europäischen Schutz unterliegen. So sind hier auch die „lediglich“ besonders geschützten Arten (wie Ringelnatter, Igel, Weinbergschnecke etc.) und/oder Arten der Roten Liste zu berücksichtigen. Der Unteren Naturschutzbehörde liegen beispielsweise mehrere Nachweise zum Vorkommen des besonders geschützten Hirschkäfers (*Lucanus cervus*) im näheren Umfeld des Plangebietes vor.

Die auf S. 80 der Begründung (Teil Umweltbericht) getroffene Bewertung bezüglich des insektenfreundlichen Lichtes, kann nicht nachvollzogen werden. Da direkt im Gebiet bislang überhaupt keine Beleuchtung stattfindet, kann es unseres Erachtens selbst bei einer Planumsetzung mit insektenfreundlicher Beleuchtung nicht zu einer positiven Auswirkung auf die Tierwelt kommen. Nur im Vergleich mit einer konventionellen Beleuchtung ist die insektenfreundliche Beleuchtung als positiv zu werten.

Weitere Hinweise

Die Umstände der im Jahr 2021 stattgefundenen Rodungen wurden in der Begründung auf S. 59 falsch dargestellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat die Rodung der vier Bäume nicht angewiesen, sie hat infolge eines Vororttermins und der Gutachterlichen Feststellung der Standsicherheitsgefährdung keine Einwände gegen die Rodungsmaßnahmen erhoben. Dies sollte in den Unterlagen korrigiert werden.

Anzupflanzende Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Muldschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Die **Untere Bauaufsichtsbehörde** führt wie folgt aus:

Die Nummerierung der planungsrechtlichen Festsetzungen I in der Planzeichenerläuterung ist inkorrekt, da unter Punkt 2 sowohl die ‚Landwirtschaftliche Nutzung‘ als auch das ‚Maß der baulichen Nutzung‘ angegeben sind. Demzufolge entspricht die Nummerierung in Teil A der textlichen Festsetzungen und Teil 2 der Begründung nicht der Planzeichenerläuterung.

Warum sind 2 Vollgeschosse festgesetzt, wenn man sie durch die Reduzierung der GFZ nicht voll ausnutzen kann? Bei 2 Vollgeschossen müsste z.B. beim Baufeld 1 die GFZ 0,6 entsprechen. Bei einer GFZ von 0,45 muss die GRZ erheblich reduziert werden, um 2 Vollgeschosse zu errichten.

Die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (rot gestrichelt, gem. Planzeichnung) sollten vollständig vermaßt werden, (Länge x Breite, Abstand zu Grenzen bzw. Grundstücken) da hier eine spätere Zuordnung vor Ort schwer nachzuvollziehen ist.

Gemäß Nr. 8.3 ‚Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern‘ (Bauplanungsrecht) sind die nicht **überbaubaren Grundstücksflächen** als Hausgärten anzulegen. Gemäß Nr. 4 ‚Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen‘ (Bauordnungsrecht) sind nicht **befestigte Grundstücksfreiflächen** zu begrünen. Die Begrünung ist hier einheitlich festgelegt, jedoch handelt es sich einmal um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich innerhalb der Baugrenzen) und ein andermal um alle nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfläche – GRZ II). Die Aussage ist hier nicht deutlich bzw. widersprüchlich, diese sollte einheitlich gewählt werden.

Einfriedungen sind gemäß Nr. 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einheitlich zu gestalten. Wie ist diese Einheitlichkeit zu gestalten und zu steuern? Entsteht eine Einheitlichkeit, wenn man sich an die 4 aufgeführten, zulässigen Vorschläge hält? Dies ist genauer zu definieren.

Für den in der Planzeichnung dargestellten landwirtschaftlichen Bereich soll das bedingte Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB gelten. Ihr Eintritt muss hinreichend bestimmt sein in Bezug auf die Befristung. Diese kommt nur in Betracht, wenn der Zeitraum für die zunächst zulässige Nutzung von vornherein kalkulierbar und festsetzbar ist. Auf mehr oder wenig unbestimmte Zeit können befristete Nutzungen nicht festgesetzt werden (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Planung, 4. Auflage 2010, Abschnitt V Nr. 8 Rn. 946). In diesem Fall wird die Befristung erst im Nachhinein deutlich durch die schriftliche Erklärung über die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber dem Magistrat durch den Eigentümer (vgl. Begründung vom 17.05.2024, Teil 2 Nr. 10.6). Hier ist ein fester Zeitraum zu definieren, da hier keine Angaben über aktuelle Eigentümer oder Pächter Auskünfte getroffen werden.

Des Weiteren erhält die Fläche des bedingten Baurechts nur die Festsetzung über den Nutzungszweck (hier: Landwirtschaft). Unklar ist, wie viel gebaut, versiegelt, etc. werden darf (GRZ, GFZ, BMZ, Höhe, etc.), im Falle eines neuen Bauantrages – welcher dann nur befristet erteilt werden kann, für welchen Zeitraum dann? (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Planung, 4. Auflage 2010, Abschnitt V Nr. 8 Rn. 947).

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Die schalltechnische Untersuchung (Gutachten Nr. 226O0G1) der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 22.08.2024 hat die Geräuscheinwirkungen der bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung auf die schutzbedürftigen Nutzungen des Plangebietes untersucht. Jedoch lagen bei der schalltechnischen Untersuchung keine detaillierten Angaben der Betriebsvorgänge der bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung vor (Kap. 4.3 Abs. 2, Seite 3). Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist es allerdings kritisch zu bewerten, wenn in Abstimmung mit dem Plangeber die Betriebsvorgänge so angenommen werden sollen, dass die schalltechnischen Anforderungen im Plangebiet eingehalten werden (Kap. 6 Abs. 2 ff, Seite 4).

Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde die schalltechnische Untersuchung der Immissionseinwirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes für die im Bebauungsplan vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen nicht repräsentativ.

Sollten die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sollten geeignete Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch den Planer abgewogen und ggfs. festgesetzt werden.

Nur durch eine erneute Prüfung der von uns dargelegten Anregung können die Bedenken der Unteren Immissionsschutzbehörde bzgl. der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes ausgeräumt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde führt aus:

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen zu o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Allerdings muss ein Hinweis aufgenommen werden und das Gebäude im B-Plan als Denkmal gekennzeichnet werden.

„Bei dem Gebäude Dreieichstraße 7 handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Absatz 1 des Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf das Kulturdenkmal auswirken kann.

Deshalb muss für die Gebäude im Baufeld 2 und 3 eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung eingeholt werden.“

Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz nimmt wie folgt Stellung:

Textliche Festsetzungen; Teil B, Örtliche Bauvorschriften (§ 91 HBO, § 37 Abs. 4 HWG, § 9 Abs. 2, § 9 Abs. 4 BauGB)

In Ziffer 5 wird ein zulässiger Abfluss von 10 l/s x ha genannt. Im Bezirk des Regierungspräsidiums Darmstadt wird für die Bemessung der maximalen Einleitmenge in ein oberirdisches Gewässer regelmäßig eine natürliche Abflussspende von 3 l/(s * ha) und eine Jährlichkeit von 2 Jahren angenommen.

Begründung mit Umweltbericht

In Kapitel 7 <Städtebauliches Konzept> wird analog Ziffer 5 Teil B. der Textlichen Festsetzungen ein Abfluss von der Fläche in Höhe von 10l /s x ha genannt. Gleiches trifft auf Kapitel 10 <Örtliche Vorschriften>, Ziffer 10.5 zu. In beiden Fällen verweisen wir auf unsere vorherigen Ausführungen.

Allgemeiner Hinweis

Auch wenn sich die Bodenverhältnisse für eine gezielte Versickerung offenbar nicht eignen, so sollte geprüft werden, inwieweit die Anordnung unterirdischer Regenwasserrückhaltungen unterhalb der öffentlichen Verkehrsflächen möglich ist.

In diesem Kontext verweisen wir auf den Leitfaden des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat <Versickerung, Retention und Verdunstung als Beitrag zur wassersensiblen Siedungsentwicklung>.

Mit freundlichen Grüßen

Antje van der Heide
Kreisbeigeordnete