

ANLAGE:

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt
- Bebauungsplan „Mossauer Straße“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)
hier: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach
§ 13a i.V.m. §§ 13 (2) Nr. 2 u. 3 BauGB**

Stellungnahmen im Rahmen der o.a. Beteiligungsverfahren

(Anschreiben vom 14.10.2022, öff. Auslegung 24.10. – 25.11.2022)

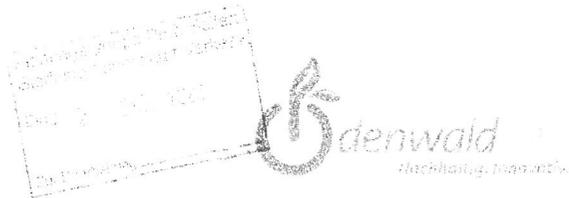
<u>ohne Hinweise und Anregungen:</u>	<u>Eing.datum</u>	<u>mit Hinweisen und Anregungen:</u>	<u>Eing.datum</u>
1. Verband Hessischer Fischer e.V.	17.10.2022	1. Kreisausschuss Odenwaldkreis	
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim	09.11.2022	- Untere Wasserbehörde	26.10.2022
		2. Hessen Mobil, Straßen- u. Verkehrsmanagement DA	01.11.2022
		und	07.11.2022
		3. Wasserversorgung Erbach AöR	03.11.2022
		4. Regierungspräsidium Darmstadt	09.11.2022
		5. Kreisausschuss Odenwaldkreis	
		- Untere Bauaufsichtsbehörde	17.11.2022
		und	22.11.2022
		6. Kreisausschuss Odenwaldkreis	
		- V.50 Umwelt und Naturschutz	24.11.2022
		und	25.11.2022

A

Beschlussempfehlungen

***zu eingegangenen Hinweisen und Anregungen
im Rahmen der o.a. Beteiligungsverfahren***

(Anschreiben vom 14.10.2022, öff. Auslegung 24.10. – 25.11.2022)



Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64703 Erbach

Planungsgruppe
Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden

V.50 Umwelt und Naturschutz
Untere Wasserbehörde

Michelstädter Str. 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner/in: Herbert Allmann
Telefon: 06062 70-415
Fax: 06062 70-174
E-Mail direkt: h.allmann@odenwaldkreis.de
Dienstgebäude: Haus der Energie, Helmholtzstraße 1,
64711 Erbach

Telefon-Zentrale: 06062 70-0
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de
Internet: <http://www.odewaldkreis.de>

Aktenzeichen: V.50 142-020-01 / 22-494-006
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

26. Oktober 2022

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt
Bebauungsplan „Mossauer Straße“
hier: Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TÖB gem. § 13a i.V.m. §§ 13 (2) 3
und 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 14.10.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Unteren Wasserbehörde bestehen Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen bezüglich der Verwertung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser.

In III.1 wird auf das Trinkwasserschutzgebiet Zone III A hingewiesen, sowie auf die Beachtung der Schutzgebietsverordnung. In III.2 werden (richtigerweise) die Paragraphen der Wassergesetze bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser zitiert.

Laut Schutzgebietsverordnung ist jedoch das Versickern von Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen verboten. Unseren bisherigen Erfahrungen nach kennt kein Planer die Schutzgebietsverordnungen bzw. ist imstande diese fachgerecht zu interpretieren. Insofern wird er versuchen, da er der Meinung ist, der Umwelt etwas Gutes zu tun, auch Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Untere Wasserbehörde fordert daher eine Klarstellung dieser Situation, z.B. durch die Aufnahme eines entsprechenden Absatzes, der die Versickerung von Niederschlagswasser aus allen Verkehrsflächen untersagt und die Ableitung des Niederschlagswassers über die öffentliche Mischwasserkanalisation fordert.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Herbert Allmann
Dipl.-Ing.

**Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,
- Untere Wasserbehörde
Stellungnahme – Eingang 26.10.2022**

Beschlussempfehlung:

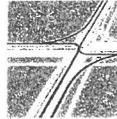
Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen:

Unter den nachrichtlichen Übernahmen (Pkte. III 1 und 2) erfolgt eine entsprechende Klarstellung; in der Begründung zum Bebauungsplan wird die rechtliche Situation ebenfalls dargelegt.

**Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement**

Darmstadt

HESSEN



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

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert GbR
Breiter Weg 114
35440 Linden - Leihgestern

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2022-030307
Bearbeiter/in Mohamad Taher Battikh
Telefon (06151) 3306 3407
Fax (06151) 3306 3450
E-Mail mohamadtaher.battikh@mobil.hessen.de
Datum 01. November 2022

**Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt
Stellungnahme – Eingang 01.11. und 07.11.2022**

Beschlussempfehlung:

Der fachliche Hinweis wird im Bebauungsplan als solcher ergänzend angeführt.

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt
Bebauungsplan „Mossauer Straße“
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 14. Oktober 2022**

Sehr geehrter Herr Rück,

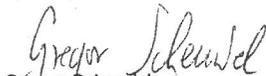
gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.

Folgender fachlicher Hinweis ist im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

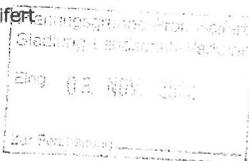

Gregor Scheurich

WASSERVERSORGUNG ERBACH AÖR



Wasserversorgung Erbach AöR Neckarstraße 3 64711 Erbach

Planungsgruppe Prof. Dr. Seifert
Herrn Matthias Rück
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern



Zuständig: Martin La Meir
Telefon:
E-Mail: martin-la-meir@
wasserversorgung-
erbach.de

Ihre Nachricht vom: 14.10.2022
Zeichen:

Unser Zeichen: 815-00
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

27. Oktober 2022

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach
-Bebauungsplan „Mossauer Straße“

Sehr geehrter Herr Rück,

1
das Grundstück „Mossauer Straße, Flur 9, Flurstück Nummer 455 ist derzeit nicht an die Trinkwasserversorgungsanlagen der Wasserversorgung Erbach AöR angeschlossen. Je nach geplanter Baustruktur und eventueller Teilung des Grundstückes ist/sind durch die Bauherrschaft entsprechende Anträge auf der Grundlage der jeweils gültigen Wasserversorgungssatzung zur Herstellung des/der Trinkwasserhausanschlüsse zu stellen. Die Trinkwasserversorgung für die durch o.g. Bauleitplanung vorbereitete Wohnbebauung kann durch die vorhandenen Versorgungsanlagen in der Mossauer Straße sichergestellt werden. Der Brandschutz kann ebenfalls nur im Rahmen der vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen sichergestellt werden. Ein eventuell darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf ist im Rahmen der Objektplanung durch die Bauherrschaft bereitzustellen. Wir regen hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung an.

2
Auf der Ostseite des Grundstücks Nr. 455 verläuft die Hausanschluss-Zuleitung für das Anwesen Mossauer Straße 10 über das v.g. Flurstück (Lageplan mit Leitungsführung ist beigelegt). Hierzu bitten wir, diese Trasse mit der Signatur „Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen-Trinkwasserversorgungsleitung-„ im der Planzeichnung nach Ziffer 15.5. der Planzeichenverordnung zu versehen.

Freundliche Grüße


Martin La Meir
Vorstand Technik

Anlage: Lageplan TWL

Wasserversorgung Erbach AöR
Stellungnahme – Eingang 03.11.2022

Beschlussempfehlung:

zu 1: Die Hinweise und Ausführungen werden umfassend zur Kenntnis genommen und vollständig in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt.

zu 2: Der Anregung wird entsprochen.

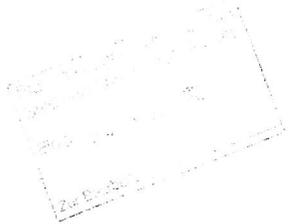
Adresse:
Neckarstraße 3
64711 Erbach
Tel.: 06062 64-251
Fax: 06062 64-286
E-Mail: wasserversorgung@erbach.de
Internet: www.wasserversorgung-erbach.de

Vorstand:
Dipl.-Ing. Martin La Meir
(Vorstand Technik)

Volker Hellmann
(Vorstand Finanzen)

Konten und Umsatzsteuer Nummer:
UST-IdNr.: 00722602621
Sparkasse Odenwaldkreis
IBAN DE16 5085 1952 0000 1131 26 BIC HELADEF1ERB
Volksbank Odenwald
IBAN DE46 5086 3513 0004 6180 33 BIC GENODE51MIC

5



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Kreisstadt Erbach
Neckarstraße 3
64711 Erbach (Odenwald)

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.11/15-2022/1**
 Dokument-Nr.: **2022/1427411**
 Ihr Zeichen:
 Ihre Nachricht vom: **14.10.2022**
 Ihr Ansprechpartner: **Barbara Heß**
 Zimmernummer: **3.048**
 Telefon/ Fax: **06151 12 8930/ +49 611 327642285**
 E-Mail: **barbara.hess@rpda.hessen.de**
 Datum: **9. November 2022**

**Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt
 Bebauungsplanentwurf „Mossauer Straße“
 Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a aus dem Jahr 1975 welcher nun auf einer Fläche von ca. 4.275 qm statt „Mischgebiet“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ vorsieht, bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 4.300 m². Die Fläche wurde seit Jahren nicht mehr intensiv genutzt und soll nun mit bis zu fünf Mehrfamilienwohnhäusern bebaut werden.

Zu dem o.a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:

Oberflächengewässer

Die gesicherte Abflussregelung ist nachzuweisen. Diese liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind zunächst intensiv alle realisierbaren dezentralen Kleinmaßnahmen und Rückhaltungen sowohl im Innen- als

auch im Außenbereich auszuschöpfen (Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen und Wegedämmen und dgl.). Darüber hinaus sind erforderlichenfalls weitere zentrale Hochwasserrückhaltungen nachzuweisen.

Eine ausreichende Abflussregelung ist im beschriebenen Sinne wie folgt nachzuweisen bzw. zu konkretisieren:

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.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.

Vorsorgender Bodenschutz

Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung bereits teilweise anthropogen überprägt.

Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a und 10a BauGB wird abgesehen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhau
64283 Darmstadt

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

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

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

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

5 Die Grundlage meiner Stellungnahme ist die Arbeitshilfe des HMUKLV „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom Juli 2014, die mit dem HMWEVW abgestimmt wurde.

Für die noch vorzulegenden Bebauungspläne ist Folgendes zu beachten:

Das Gebiet um den Planungsbereich ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Aufgrund der Größe des Gebiets ist mit keiner wesentlichen Veränderung der Kanalisation auszugehen. Die Kläranlage Michelstadt-Steinbach ist rein rechnerisch leicht überlastet. Die Überwachungswerte werden jedoch sicher eingehalten. Die Mischwasserbehandlungsanlagen in diesem Bereich (Regenüberlauf R 371 entspricht nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Bis zur Erschließung des neuen Baugebiets sollte das Bauwerk entsprechend saniert werden.

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Hier wird im Bebauungsplan nur ein Hinweis auf diesen Sachverhalt aufgenommen. Das Planungsgebiet liegt laut Geologie Viewier im Bereich des Michelstädter Graben im oberen Buntsandsteins. Im Oberbodenbereich ist mit schlecht durchlässigen Lehmen zu rechnen. Für eine Versickerung liegen somit keine guten Voraussetzungen vor. Genaueres kann über eine Bodengutachten im Rahmen des Bebauungsplanes geklärt werden. Eine direkte Einleitung in ein nahes Fließgewässer scheint möglich, da sich nur 25 Meter weiter nördlich das Roßbächl befindet. Hier muss auch die Auswirkung auf Gewässer geprüft werden. Die Art der Entwässerung sollte nicht den einzelnen Grundstückseigentümer überlassen werden, sondern im Rahmen der Bauleitplanung festgelegt werden. Abweichungen vom § 55 (2) WHG sind zu begründen.

§ 37 (4) HWG gibt ferner vor, das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Es ist somit zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben wird. Der § 37 (4) HWG nimmt hier Bezug auf den § 10 (3) BauGB dies als Satzung im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.

Darüber hinaus erhöht sich durch die zusätzliche Versiegelung im Bereich des Bebauungsplanes die Einleitung von Niederschlagswasser in das Roßbächel bzw. die nachfolgende Mümling. Die geplante Einleitung soll somit in ein Oberflächengewässer erfolgen, für das die in § 27 WHG genannten Ziele (guter ökologischer Zustand) noch erreicht worden sind. Um die Auswirkung der zusätzlichen Einleitung gemäß § 57 (1) Nr. 2 WHG beurteilen zu können, muss von Seiten der Kommune eine Betrachtung gemäß Leitfaden Immissionsbetrachtung (HMUKLV, 2012) erstellt werden. Art und Umfang der Unterlagen

ist mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.2 Oberflächengewässer und IV/Da 41.4 Abwasser, Anlagenbezogener Gewässerschutz abzustimmen.

6 Aus Sicht der Fachdezernate Grundwasser und Immissionsschutz bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Anmerkungen und Hinweise werden keine vorgebracht.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

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.

7 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-).

7

 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: kmrdrpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

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>

Beschlussempfehlung:

zu 1: - wird zur Kenntnis genommen

zu 2: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan (1975) sowie den Festsetzungsinhalt der vorliegenden, teilbereichsweisen Änderung des Bebauungsplanes (ausschließlich „Art der baulichen Nutzung“) zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus ist auf die konkrete Erschließungs- und Vorhabenplanung zu verweisen.

zu 3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; der angeführte Hinweis wird als solcher im Bebauungsplan ergänzt.

zu 4: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan (1975) sowie den Festsetzungsinhalt der vorliegenden, teilbereichsweisen Änderung des Bebauungsplanes (ausschließlich „Art der baulichen Nutzung“) zur Kenntnis genommen.

zu 5: Die Hinweise und Ausführungen werden unter Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan (1975) sowie den Festsetzungsinhalt der vorliegenden, teilbereichsweisen Änderung des Bebauungsplanes (ausschließlich „Art der baulichen Nutzung“) zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus ist auf die konkrete Erschließungs- und Vorhabenplanung zu verweisen, im Zuge derer die Möglichkeiten der Schmutz- und Niederschlagswasserabführung geprüft und in

Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen West“, Erbach. Demgemäß ist u.a. das Versickern von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers verboten.

zu 6: --

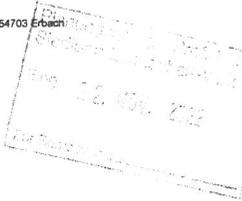
zu 7: --

zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Stadt Erbach liegend gleichsam keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln vor.

Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64703 Erbach

Planungsgruppe
Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden



IV.20 Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung,
Denkmalschutz
- Untere Bauaufsichtsbehörde -

Michelstädter Straße 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner/in: Sabrina Weyrauch
Telefon: 06062-70-456
Fax: 06062 70-423
E-Mail direkt: baumt@odenwaldkreis.de
Dienstgebäude: Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach

Telefon-Zentrale: 06062 70-0
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de
Internet: http://www.odewaldkreis.de

Aktenzeichen: AS/IV20/02600/22-21
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

16.11.2022

Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach

hier: **Aufstellung des Bebauungsplanes "Mossauer Straße" in Erbach, Mossauer Straße 6, Gemarkung Erbach, Flur 9, Flurstück 455**

hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Abteilung Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen bzw. nachfolgende Anregungen vorgebracht:

- Wir nehmen Bezug auf Punkt 1 (Veranlassung, Ziele) in welchem es heißt:

Eine Genehmigung / Zulassung dessen ist gemäß der Bauaufsichtsbehörde beim Odenwaldkreis auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes (der ein Mischgebiet festsetzt) jedoch nicht möglich.

¹ Hier möchten wir klarstellen, dass das geplante Vorhaben nicht gemäß der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht möglich ist. Der Gebietscharakter eines Mischgebiet (**gemäß § 6 BauNVO**) sieht Wohnen und gewerbliche Nutzung **gleichberechtigt nebeneinander** vor. Mit Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern würde die Wohnnutzung die gewerbliche Nutzung deutlich überwiegen. Eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe wäre nicht mehr gegeben und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Anzahl bebauter und unbebauter Grundstücke, vorhandene Nutzungen) auch nicht mehr möglich.

- ² Zur Vermeidung von Missverständnissen und zur Vorbeugung eines vermeidbaren Planungsaufwandes in späteren Bauantragsverfahren und deren Prüfung, wird

.../2

empfohlen, die geltenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und der Satzung, welche weiterhin zu beachten sind, mit in diesen Bebauungsplan aufzunehmen bzw. diese zu wiederholen. Sinnvoll wäre in diesem Zuge insbesondere die Darstellung der zulässigen überbaubaren Fläche.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.

Sabrina Weyrauch
B.Sc.

In Durchschrift:

Magistrat der
Stadt Erbach
Neckarstraße 3
64711 Erbach

Zur Kenntnisnahme.

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:
Unter www.odewaldkreis.de/datenschutz finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Dienstgebäude:
Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach

Öffnungszeiten: mo., di., do., fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr
Zulassungsstelle/Straßenverkehrsbehörde: mo. bis fr.: 08:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten der Kreiskasse:
Postbank Frankfurt/Main, BLZ 500 100 60, Konto-Nr. 114 67-603 IBAN: DE17 5001 0060 0011 4676 03 BIC: PBNKDEFF
Sparkasse Odenwaldkreis, Erbach, BLZ 508 619 52, Konto-Nr. 901 IBAN: DE05 5085 1852 0000 0309 01 BIC: HELADEF1ERB
Volksbank Odenwald eG, Michelstadt, BLZ 508 635 13, Konto-Nr. 90 015 IBAN: DE83 5096 3513 0000 0300 15 BIC: GENODE51MIC

10

Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,
- Untere Bauaufsichtsbehörde
Stellungnahme – Eingang 17.11. und 22.11.2022

Beschlussempfehlung:

- zu 1: Die angeführte Klarstellung wird zur Kenntnis genommen; die diesbezügliche Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan wird angepasst.
- zu 2: Gemäß der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Erbach vom 14.07.2022 (Aufstellungsbeschluss) soll mit der Bebauungsplanänderung ausschließlich die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung (MI -> WA geändert werden; alle sonstigen Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a (aus 1975) bleiben vollständig unverändert und gelten weiter fort.
Dies gilt auch für die der Satzung zur Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8a aus dem Jahr 1993)
Aufgrund dessen, der erheblichen Flächengröße des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a „Gebiet zwischen Rossbacherweg, Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Elsbacherweg, Mossauer Straße“, der Umfänglichkeit der fortgeltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes aus 1975 und der Satzung aus 1993 (die konsequenter Weise alle auch in der vorliegenden Bebauungsplanänderung angeführt werden müssten) sowie dem in Teilen veränderten Liegenschaftskataster, beschränkt sich der Festsetzungsinhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die geänderte Art der baulichen Nutzung.
Im Sinne einer Hinweisfunktion für die Erschließungs- und Vorhabenplanung wird zudem lediglich die vorhandene Trink-

wasserleitung im Nordwesten des Flsts. 455 (versehenen mit der Festsetzung „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“) dargestellt / festgesetzt.

Dies unter Verweis auf die originäre mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Zielsetzung sowie der Bestimmung des § 1 (3) BauGB („Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und **soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.)

Der Kreisausschuss

Odenwaldkreis - Postfach 13 51 und 13 61 - 64703 Erbach

Planungsgruppe
Prof. Dr. Seifert
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern

vorab per e-mail an
matthias.rueck@seifert-plan.com

V.50 Umwelt und Naturschutz

Michelstädter Straße 12, 64711 Erbach

Ansprechpartner: Beate Leopold
Telefon: 06062 70-277
Fax: 06062 70-174
E-Mail direkt: b.leopold@odenwaldkreis.de

Telefon-Zentrale: 06062 70-0
E-Mail Zentrale: info@odenwaldkreis.de
Internet: http://www.odewaldkreis.de

Aktenzeichen: V.50 149-050-0606
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

23. November 2022

**Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
Bauleitplanung der Kreisstadt Erbach, Kernstadt
Bebauungsplan „Mossauer Straße“
Ihr Schreiben vom 14. Oktober 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a – Gebiet zwischen „Alter Roßbacher Weg, Hochstraße, Schöllenbergweg, Alter Eisbacher Weg, Mossauer Straße“ aus dem Jahr 1975 soll die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Wie aus den Planungsunterlagen ersichtlich, sind keine Gründe erkennbar, die daran zweifeln lassen, dass die gemäß Ziffer 6.1 der TA-Lärm vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von tags 55 dB(1) und nachts 40 dB(A) eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Änderung der baulichen Nutzung für diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Beate Leopold

Dienstgebäude:
„Haus der Energie“, Helmholtzstraße 1, 64711 Erbach

Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:
Unter www.odewaldkreis.de/datenschutz finden Sie die nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.

Öffnungszeiten:
mo., di., do., fr.: 8:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr
Zulassungsstelle/Straßenverkehrsbehörde: mo. bis fr.: 8:00 bis 12:00 Uhr, do.: 14:00 bis 17:30 Uhr

Konten der Kreiskasse:
Postbank Frankfurt/Main BLZ 500 100 60, Konto-Nr. 114 67-603 IBAN: DE17 5001 0060 0011 4678 03 BIC: PBNKDE33
Sparkasse Odenwaldkreis BLZ 508 519 52, Konto-Nr. 901 IBAN: DE05 5085 1952 0000 0009 01 BIC: HELADEF133
Vereinigter Volksbank Raiffeisenbank eG BLZ 508 635 13, Konto-Nr. 30 015 IBAN: DE83 5086 3513 0000 0300 15 BIC: GENODE33M3

**Odenwaldkreis, Der Kreisausschuss,
- V.50 Umwelt und Naturschutz
Stellungnahme – Eingang 24.11. und 25.11.2022**

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.