

# **Gemeinde Höchst i. Odw. Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

## **Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Naturschutzvereinigungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Email vom 29.09.2023.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Planentwurf in der Zeit von 16.10.2023 bis 10.11.2023 öffentlich ausgelegt.

Vonseiten der Bürgerschaft ist 1 Stellungnahme eingegangen.

Im Teil A werden Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, aufgelistet und im Teil B werden Stellungnahmen ohne Anregungen aufgelistet. Im Teil C werden die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dargelegt. Im Teil D werden Beschlussvorschläge zu Stellungnahmen aus der Bürgerschaft dargelegt.

### ***Teil A Keine Stellungnahmen abgegeben haben:***

- Nr. 1 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden
- Nr. 2 OREG, Erbach
- Nr. 3 Wasserverband Mümling, Erbach
- Nr. 4 Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- Nr. 5 Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Nr. 6 BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Frankfurt am Main
- Nr. 7 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz, Echzell
- Nr. 8 Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar
- Nr. 9 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
- Nr. 10 Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim

## **Teil B Stellungnahmen ohne Anregungen:**

- Nr. 1 Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Michelstadt (Schreiben vom 13.10.2023)
- Nr. 2 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt (Schreiben vom 24.10.2023)
- Nr. 3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Schreiben vom 29.09.2023)
- Nr. 4 Vodafone West GmbH, Düsseldorf (Schreiben vom 04.10.2023)
- Nr. 5 Amprion GmbH, Dortmund (Schreiben vom 05.10.2023)
- Nr. 6 Open Grid Europe GmbH, Essen (Schreiben vom 04.10.2023)
- Nr. 7 PLEdoc Netzauskunft GmbH, Essen (Schreiben vom 10.10.2023)
- Nr. 8 GLH Auffanggesellschaft für Telekommunikation mbH, Schondorf a. Ammersee (Schreiben vom 05.10.2023)
- Nr. 9 e-netz Südhessen AG, Darmstadt (Schreiben vom 27.10.2023)
- Nr. 10 Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden (Schreiben vom 18.10.2023)
- Nr. 11 Der Magistrat der Stadt Bad König, Bad König (Schreiben vom 19.10.2023)
- Nr. 12 Gemeindevorstand der Gemeinde Brensbach, Brensbach (Schreiben vom 24.10.2023)

## **Teil C Stellungnahmen mit Anregungen:**

- Nr. 1 Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt (Schreiben vom 27.10.2023) Seite: 3
- Nr. 2 Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, IV.20 Untere Bauaufsichtsbehörde, Erbach (Schreiben vom 17.10.2023) Seite: 5
- Nr. 3 Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege -  
Untere Wasserbehörde, Erbach (Schreiben vom 11.10.2023) Seite: 6
- Nr. 4 Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege -  
Untere Naturschutzbehörde, Erbach (Schreiben vom 04.10.2023) Seite: 7
- Nr. 5 Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege  
(Schreiben vom 27.10.2023) Seite: 11
- Nr. 6 Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege –  
Fachbereich Landschaftspflege (Schreiben vom 31.10.2023) Seite: 12
- Nr. 7 Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt (Schreiben vom 30.10.2023) Seite: 14
- Nr. 8 Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt (Schreiben vom 20.10.2023) Seite: 34
- Nr. 9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach (Schreiben vom 20.10.2023) Seite: 37
- Nr. 10 BUND-Odenwald, Höchst i. Odw. zum FNP (Schreiben vom 22.10.2023) Seite: 38
- Nr. 11 BUND-Odenwald, Höchst i. Odw. zum BP (Schreiben vom 27.10.2023) Seite: 44

## **Teil D Stellungnahmen aus der Bürgerschaft mit Anregungen:**

- Nr. 1 Bürger 1 (Schreiben vom 03.11.2023) Seite: 58

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 1	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 27.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>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:</p> <p><u>(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u></p> <p><b>Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 HStrG)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans sind in der Begründung keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben enthalten.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Wir bitten um Übersendung geeigneter Verkehrszahlen und sowie entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise.</p>		<p><u>Zu Pkt. C1.1</u> Erläuterung / Abwägung: Die geforderten Verkehrszahlen und Leistungsfähigkeitsnachweise wurden durch eine zwischenzeitlich erstellte Verkehrsuntersuchung durch ein Fachbüro für das neue Feuerwehrhaus ermittelt. Das Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wurden eingehend untersucht und bewertet. Defizite wurden nicht festgestellt. Die Verkehrsuntersuchung wird der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

C1.1

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 1	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt	Schreiben vom 27.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><u>(B) Fachliche Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</li> <li>• Im weiteren Verfahren bzw. der detaillierten Planung ist die Befahrbarkeit des Bemessungsfahrzeuges (Feuerwehrfahrzeug) auf die L 3318 anhand von Schleppkurven sowie die erforderlichen Sichtweiten (Anfahrtsicht aus der Zufahrt, Haltesicht für andere Fahrzeuge auf der L 3318 im Einsatzfall der Feuerwehr) Hessen Mobil nachzuweisen und zur Prüfung vorzulegen.</li> </ul> <p>Eine abschließende Stellungnahme seitens Hessen Mobil erhalten Sie sobald uns die fehlenden Unterlagen vorgelegt werden.</p> <p><i>Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.</i></p>	<p><u>Zu Pkt. C1.2</u> Erläuterung / Abwägung: Die Aussage, dass keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Ein Schutzbedürfnis vor Verkehrslärm der L 3318 wird im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung ebenfalls nicht gesehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. C1.3</u> Erläuterung / Abwägung: Die Befahrbarkeit eines Bemessungsfahrzeuges (Feuerwehrfahrzeug) auf die L 3318 anhand von Schleppkurven sowie die erforderlichen Sichtweiten (Anfahrtsicht aus der Zufahrt, Haltesicht für andere Fahrzeuge auf der L 3318 im Einsatzfall der Feuerwehr) wurden grundsätzlich im Rahmen der Verkehrsplanung geprüft. Eine detaillierte Planung wird im weiteren Verfahren erstellt.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung wird Hessen Mobil im weiteren Verfahren vorgelegt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 2	Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, IV.20 Untere Bauaufsichtsbehörde, Erbach	Schreiben vom 17.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Seitens der Abteilung Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen bzw. folgende Anregungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Hinblick auf eine städtebauliche Abrundung, wird angeregt, die Planung näher in südlicher Richtung an den Ortsteil Hummetroth heranzuziehen. Hier wäre ansonsten außerdem in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und in der Begründung zum Bebauungsplan festzuhalten, warum eben jene Grundstücke gewählt wurden.</li> <li>- In dem geplanten Bereich könnten voraussichtlich Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sein. Zur gesonderten Stellungnahme oder zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.</li> </ul>		<p><u>Zu Pkt. C2.1</u> Erläuterung / Abwägung: Aufgrund der Erfordernisse des Schallschutzes soll das geplante neue Feuerwehrhaus Höchst-West einen angemessenen Abstand zu den Wohngebieten des Ortsteiles Hummetroth einhalten, um eine Störung der Wohnbebauung durch Lärm zu vermeiden.</p> <p>Das Feuerwehrhaus Höchst-West soll zur Versorgung der beiden Ortsteile Hummetroth und Hassenroth dienen und muss daher von beiden Ortsteilen gut erreichbar sein. Der Standort des geplanten Vorhabens entspricht diesen Zielen in besonderem Maße. Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine Alternativenprüfung erstellt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. C2.2</u> Erläuterung / Abwägung: Das Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 24.10.2023 erklärt, dass keine grundsätzlichen Einwände oder Änderungswünsche bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans bestehen. Die Belange von hessenArchäologie seien ausreichend berücksichtigt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 3	Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege - Untere Wasserbehörde, Erbach	Schreiben vom 11.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Der Unteren Wasserbehörde ist derzeit keine detaillierte Stellungnahme möglich, da zu den wasserwirtschaftlichen Belangen nur sehr allgemeine Aussagen getroffen wurden.</p> <p>Es ist daher im Rahmen der weiteren Planungsphasen zwingend erforderlich, die aktuelle „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ in allen Punkten abzuarbeiten. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zu richten, wobei hier schon mit der geplanten Dachbegrünung ein guter Ansatz getroffen wurde.</p> <p>Bereits jetzt geben wir zu bedenken, dass die Abwasserentsorgung nicht gesichert ist, da der angesprochene „Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz“ nur durch den Neubau eines ca. 200 m langen Anschlusssammlers realisiert werden kann.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>		<p>C3.1 <u>Zu Pkt. C3.1</u> Erläuterung / Abwägung: Im zwischenzeitlich vorliegenden Bodengutachten wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser geordnet abzuleiten. Insbesondere aufgrund der Wasserundurchlässigkeit der Hangsande und des Gneisersatzes, der lokal einen Stauhorizont bildet, sei eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich.</p> <p>C3.2 Gemäß § 4 Abs.2 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird das Bodengutachten als Anlage dem Umweltbericht beigelegt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. C3.2</u> Erläuterung / Abwägung: Die Abwasserentsorgung soll durch einen Leitungsneubau zur bestehenden Kanalleitung in der Stockwiesenstraße erfolgen. Die Wasserversorgung soll ebenfalls über einen Leitungsneubau zu dieser Straße erfolgen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<b>Nr.: C 4</b>	Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege - Untere Naturschutzbehörde, Erbach	Schreiben vom 16.10.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Zu dem vorliegenden Vorentwurf der o. g. FNP-Änderung in Verbindung mit dem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Landschaftsbild und Flächenverbrauch</b></p> <p>Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans sind rund 5000 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche betroffen, die derzeit als Acker genutzt wird. Der Standort liegt nahe an der vorhandenen Bebauung, ist jedoch relativ exponiert. Bei entsprechender Gestaltung der Eingrünung kann der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert werden.</p> <p>Auffällig ist allerdings, dass nach Süden hin über die Flurstücke 31/2, 32, 33, 34, 35/1 und 36/1, Flur 2 in der Gemarkung Hummetroth eine recht große Lücke zur Ortschaft Hummetroth mit seiner Bebauung entsteht. Es ist nicht ersichtlich, warum dieser Bereich frei bleiben soll und kein sparsamerer Umgang mit Grund und Boden verfolgt wird.</p> <p>Zur Eingrünung ist eine Reihe von Bäumen auf der Ostseite des Geltungsbereichs hin zur Landstraße vorgesehen. Die Planunterlagen des FNPs und des B-Planes unterscheiden sich in der Anzahl anzupflanzender Bäume. Dies sollte vereinheitlicht werden.</p>		<p><u>Zu Pkt. C4.1</u> Erläuterung / Abwägung: Für die Eingrünung des Feuerwehrhauses beinhaltet der Bebauungsplanentwurf eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an den Rändern des Baugebietes sowie zur Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Landesstraße. Im weiteren Verfahren wird ergänzend festgesetzt, dass innerhalb der Anpflanzungsfläche ein bestimmter Anteil an standortgerechten und einheimischen Laubbäumen ergänzend anzupflanzen ist. Damit besteht eine angemessene Eingrünung, die den Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. C4.2</u> Erläuterung / Abwägung: Es kann zunächst auf Pkt. C2.1 dieser Vorlage verwiesen werden. Ggf. kann zu einem späteren Zeitpunkt eine ergänzende Nutzung im diesen Zwischenraum erfolgen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. C4.3</u> Erläuterung / Abwägung: Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume in den Planunterlagen des Flächennutzungsplans (FNP) und des Bebauungsplans (B-Plan) wird vereinheitlicht.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 4	Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege - Untere Naturschutzbehörde, Erbach	Schreiben vom 16.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Weiterhin ist eine 3 m tiefe Hecke an den übrigen Seiten des Geltungsbereiches vorgesehen. Diese dient ebenfalls einer Eingrünung und damit einer besseren Einfügung in das Landschaftsbild. Um einen möglichst fließenden Übergang in die freie Landschaft zu schaffen, sollte diese Hecke frei entwickelt werden. Wir weisen darauf hin, dass für den Typ-Nr. 02.400 Neuanpflanzung von Hecken mit 27 Wertpunkten (hessische Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018) die Hecke mindestens dreireihig und mindestens 5 m breit angelegt werden muss.</p>	C4.4	<p><u>Zu Pkt. C4.4</u> Erläuterung / Abwägung: Im Bebauungsplan wurde bislang festgelegt, eine Fläche für Anpflanzungen mit einer Tiefe von 3 m anzulegen. Diese Anpflanzung soll durch das Anpflanzen von Einzelbäumen in diesen Hecken ergänzt werden. Eine Erweiterung der Anpflanzungsbreite auf 5 m erfolgt nicht. Die Hinweise zur Bewertung der freiwachsenden Hecke werden für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>
<p><b>Festsetzungen</b></p> <p>Die Angabe der Höhenbegrenzung mit dem Verweis auf die jeweilige Höhenlinie ist irreführend, da das Gelände von Nordwest Richtung Südost rund 5 m abfällt. Es ist daher nicht klar, ob es zu einer Abgrabung oder einer Aufschüttung des Geländes kommen würde bzw. ob sich die Höhenbegrenzung auf die tiefste oder höchste Höhenlinie bezieht. Es sollte hier unbedingt auf eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild geachtet werden.</p>	C4.5	<p><u>Zu Pkt. C4.5</u> Erläuterung / Abwägung: Im Bebauungsplanentwurf bezieht sich die zulässige Gebäudehöhe auf das jeweils durch Höhenlinien vermessungstechnisch festgestellte Gelände. Die maximale Gebäudehöhe ist dabei an jeder Stelle des Baugebietes einzuhalten. Das führt in der Regel zu Abgrabungen bei der Gebäudeplanung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
<p>Eine Dachbegrünung ist bisher nur auf den Hauptgebäuden vorgesehen, sollte aber auch für Nebengebäude gelten.</p>	C4.6	<p><u>Zu Pkt. C4.6</u> Erläuterung / Abwägung: Eine Dachbegrünung ist bisher nur auf den Hauptgebäuden vorgesehen, da festgelegt wurde, dass 50% der nutzbaren Dachflächen für Solaranlagen genutzt werden sollen. Die Dachfläche von Nebengebäuden soll auch mit einer Leichtbauweise möglich sein, auf denen keine Dachbegrünung aus statischen Gründen möglich ist.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<p><b>Nr.: C 4</b></p>	<p>Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege - Untere Naturschutzbehörde, Erbach</p>	<p>Schreiben vom 16.10.2023</p>
<p><b>Stellungnahme / Anregung</b></p>		<p><b>Beschlussfassung</b></p>
<p>Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Klima (Hitzestau etc.) sollten Flächenbefestigung sollte auf das notwendige Minimum reduziert werden. Die nicht überbaubaren Flächen des Geltungsbereichs, sowie die nicht befestigten Flächen innerhalb des überbaubaren Bereichs sollten als Grünflächen angelegt werden. Der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdrängung sollte auf der gesamten Grundstücksfläche unzulässig sein.</p>	<p>C4.7</p>	<p><u>Zu Pkt. C4.7</u>                  Erläuterung / Abwägung:                  Eine Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung sowie zum Ausschluss von Folien zur Aufwuchsverdrängung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
<p>Zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Arten, sowie zur Gewährleistung eines ungestörten Wechsels zwischen Aktivitäts- und Ruhephasen tagaktiver Tiere sollte nachteilige Lichtemission vermieden und (Dauer-)Beleuchtung in der Dunkelheit auf das Nötigste (z. B. Verkehrssicherung) beschränkt werden. Wir weisen darauf hin, dass neutral-weiß getönte Lampen bereits eine Lichttemperatur von über 3.000 Kelvin aufweisen.</p>	<p>C4.8</p>	<p><u>Zu Pkt. C4.8</u>                  Erläuterung / Abwägung:                  In der Neufassung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) in 2023 wurde in § 35 HeNatG der Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie von Insekten geregelt. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zu diesem Thema im Bebauungsplan wird nicht für erforderlich erachtet, da auch die durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen hierzu keine ergänzenden Hinweise ergaben.</p>
<p><b>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b></p> <p>Zur Berücksichtigung des Artenschutzes sollten insbesondere auf das Vorkommen von Offenland Vogelarten, Bodenbrütern, Reptilien (insbesondere Zauneidechse), sowie Kleinsäugetern und Fledermäusen untersucht werden, sofern deren (Teil-)Habitat Ansprüche im Plangebiet erfüllt werden könnten. Für Insektengruppen wie Laufkäfer etc. könnte eine Potentialabschätzung anhand vorhandener Biotopstrukturen ausreichend sein.</p>	<p>C4.9</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<b>Nr.: C 4</b>	Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege - Untere Naturschutzbehörde, Erbach	Schreiben vom 16.10.2023
<b>Stellungnahme / Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Klima (Hitzestau etc.) sollten Flächenbefestigung sollte auf das notwendige Minimum reduziert werden. Die nicht überbaubaren Flächen des Geltungsbereichs, sowie die nicht befestigten Flächen innerhalb des überbaubaren Bereichs sollten als Grünflächen angelegt werden. Der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung sollte auf der gesamten Grundstücksfläche unzulässig sein.</p>	C4.7	<p><u>Zu Pkt. C4.9</u>                  Erläuterung / Abwägung:                  Im zwischenzeitlich vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde das Vorkommen von Vogelarten des Offenlandes wie Bodenbrütern, Reptilien (insbesondere Zauneidechse) sowie Kleinsäuern und Fledermäusen untersucht. Für Insektengruppen wie Laufkäfer wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt, dass aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Arten, sowie zur Gewährleistung eines ungestörten Wechsels zwischen Aktivitäts- und Ruhephasen tagaktiver Tiere sollte nachteilige Lichtemission vermieden und (Dauer-)Beleuchtung in der Dunkelheit auf das Nötigste (z. B. Verkehrssicherung) beschränkt werden. Wir weisen darauf hin, dass neutral-weiß getönte Lampen bereits eine Lichttemperatur von über 3.000 Kelvin aufweisen.</p>	C4.8	
<p><b>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b></p> <p>Zur Berücksichtigung des Artenschutzes sollten insbesondere auf das Vorkommen von Offenland Vogelarten, Bodenbrütern, Reptilien (insbesondere Zauneidechse), sowie Kleinsäuern und Fledermäusen untersucht werden, sofern deren (Teil-)Habitat Ansprüche im Plangebiet erfüllt werden könnten. Für Insektengruppen wie Laufkäfer etc. könnte eine Potentialabschätzung anhand vorhandener Biotopstrukturen ausreichend sein.</p>	C4.9	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<p><b>Nr.: C 5</b></p>	<p>Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege</p>	<p>Schreiben vom 27.10.2023</p>
<p><b>Stellungnahme / Anregung</b></p>		<p><b>Beschlussfassung</b></p>
<p>Gegen die Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Höchst-West“ bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die Errichtung des Feuerwehrhauses unterliegt einem sehr hohen öffentlichen Interesse. Feuerwehrhäuser dienen der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.</p> <p>Im Normalbetrieb des Feuerwehrhauses (Übung/Ausbildung/Wartung) sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.</p>		<p><u>Zu Pkt. C5.1</u>                  Erläuterung / Abwägung:                  In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Gebäude mit lärmschutzrelevantem Schutzbedürfnis. Die Wohngebiete beider Ortsteile halten einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet ein.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<p><b>Nr.: C 6</b></p>	<p>Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege – Fachbereich Landschaftspflege</p>	<p>Schreiben vom 31.10.2023</p>
<p><b>Stellungnahme / Anregung</b></p>		<p><b>Beschlussfassung</b></p>
<p>Aus Sicht des von uns zu vertretenden Belangs Landwirtschaft bestehen bezüglich der o.a. Planung erhebliche Bedenken.</p> <p>Laut Regionalplan Südhessen 2010 handelt es sich bei dem Plangebiet um „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Wie dem Textteil des Regionalplanes Südhessen 2010 zu entnehmen ist, hat „Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ [...] die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“ Zur Begründung heißt es dort: „Als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung [...] besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.“ und weiter „Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.“</p> <p>Im landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (Fortschreibung aus 2010) wurde die Fläche in die höchste Feldflurfunktion 1a eingestuft, welche eine Ernährungs- und Versorgungsfunktion von größter Bedeutung aufweist. Die fortschreitende Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Äckern erhöht den Flächendruck auf verbleibende landwirtschaftliche Flächen. Infolgedessen kommt es zur Intensivierung der letzten noch verbleibenden extensiv genutzten Äcker. Durch den unumkehrbaren Verlust von Ackerböden, wie hier durch Versiegelung,</p>		<p><u>Zu Pkt. C6.1</u>                  Erläuterung / Abwägung:                  In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Der Verlust von wertvollen Ackerböden im Plangebiet hat aufgrund der geringen Größe der Planungsfläche (ca. 0,5 ha) keinen wesentlichen Einfluss auf die regionale Lebensmittelerzeugung. In der Abwägung wird dem Interesse an der Sicherstellung des Brandschutzes für die Ortsteile Hummertroth und Hassenroth Vorrang vor der Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt, zumal die Planung nicht zu einer Existenzgefährdung der betroffenen Landwirte führt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 6	Der Kreisausschuss des Odenwaldkreises, V.50 Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege - Fachbereich Landschaftspflege	Schreiben vom 31.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>nimmt die regionale Lebensmittelerzeugung stets weiter ab. Durch die aktuelle Zunahme von Trockenperioden erhöht sich der Nutzungsdruck auf Äcker bereits, wodurch ein Verlust durch Bebauung besonders kritisch zu sehen ist.</p> <p>Auch gemäß Kreisentwicklungskonzept des Odenwaldkreises von 2021 soll durch <i>„Bestmögliche Vermeidung von neuer Flächenversiegelung und damit einhergehender Verringerung landwirtschaftlicher Nutzfläche“</i> die <i>„Sicherung des Fortbestands landschaftspflegerisch aktiver und regionalversorgender Landwirtschaftsbetriebe“</i> erfolgen.</p>	C6.1	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>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.</p> <p><b>A. Beabsichtigte Planung</b></p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Höchst i. Odw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses für den westlichen Teil des Gemeindegebietes von Höchst i. Odw., im Bereich zwischen den Ortsteilen Hassenroth und Hummetroth zu schaffen. Der Begründung zum Bebauungsplanentwurf unter Ziffer 7 folgend, haben sich die bisher eigenständigen freiwilligen Feuerwehren der Ortsteile Hummetroth und Hassenroth zur freiwilligen Feuerwehr Höchst-West e.V. zusammenschlossen und benötigen nun an zentraler Stelle ein neues Feuerwehrhaus, das von den vorgenannten Ortsteilen gut erreichbar sei.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb der bebauten Ortslage. Die Gemeinde Höchst stellt zur Umsetzung des Projektes den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ auf.</p> <p>Mit diesem soll eine ca. 0,5 ha große Fläche künftig für den Gemeinbedarf/Feuerwehr ausgewiesen werden. Diesbezüglich bedarf es auch einer teilbereichsbezogenen Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes, der den fraglichen Bereich derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.</p>		

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>B. Stellungnahme</b></p> <p><b>I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr</b></p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der <b>Raumordnung</b> wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Dezernat III 31.1 — Regionalplanung und Dezernat III 31.2 — Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen</b></p> <p>Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha. Das Plangebiet ist zur Gänze als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen, welches komplett von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert wird.</p> <p>Lt. Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) Ziel Z10.1-10 hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.</p> <p>Gemäß RPS/RegFNP 2010 Grundsatz G6.1.7 sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwassergefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete (Zonen I — III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkungen gegenüber Grundwasserverschmutzung.</p>		<p><b>C7.1</b></p> <p><u>Zu Pkt. C7.1</u> Erläuterung / Abwägung: Die Aussage, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan sowie die entsprechende Flächennutzungsplanänderung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Lt. RPS /RegFNP 2010 Grundsatz G4.6-2, sowie Grundsatz G4.6-3 sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Sie sollen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe der Planungsfläche (ca. 0,5 ha) ist beim Kartenmaßstab des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar, ob tatsächlich ein Zielverstoß vorliegt. Daher bestehen sowohl gegen den Bebauungsplan, als auch gegen die dazugehörige Flächennutzungsplanänderung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind jedoch gerade hinsichtlich der geplanten Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Außenbereichsfläche die Prüfung von Planungsalternativen darzulegen und die Kriterien für den gewählten Standort nachvollziehbar(er) zu begründen (s. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).</p>	<p>C7.1</p> <p>C7.2</p>	<p><u>Zu Pkt. C7.2</u> Erläuterung / Abwägung: Es wurden insbesondere verkehrliche Aspekte und die Erreichbarkeit des Standortes im Einsatzfall als Kriterien für die Standortwahl untersucht. Darüber hinaus spielt die Flächenverfügbarkeit eine wichtige Rolle bei der Standortwahl. Im Umweltbericht wird die Standortwahl im Rahmen der Alternativenprüfung begründet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>II. Abteilung IV/Da— Umwelt Darmstadt</b></p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><b>1. Dezernat IV/Da 41.1 —Grundwasser</b></p> <p><u>Bedarfsermittlung, Deckungs- und Wassersparnachweis</u></p> <p>Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf, durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.</p> <p>Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen. Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist die aktuelle Situation des Fremdversorgers zu berücksichtigen (Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen). Es ist darzulegen welche Maßnahmen im Falle einer Wassermangelsituation ergriffen werden.</p>		<p><b>C7.3</b></p> <p><u>Zu Pkt. C7.3</u> Erläuterung / Abwägung: Das Wasserwerk der Gemeinde hat einer Durchflussmessung an den Hydranten für das Planungsgebiet durchgeführt. Es wurde ermittelt, dass die Grundlöschlast von 48 m<sup>3</sup> gegeben ist. Ein entsprechender Deckungsnachweis der Wasserversorgung wird von der Gemeinde im weiteren Verfahren erstellt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p><b>C7.4</b></p> <p><u>Zu Pkt. C7.4</u> Erläuterung / Abwägung: Eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre wird im weiteren Verfahren vorgelegt. Daraus ergibt sich weder ein Fehlbedarf noch ein Bedarf an Fremdbezug.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Hinweis: Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser <a href="https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-07/muster-gefahrenabwehrverordnung.pdf">https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-07/muster-gefahrenabwehrverordnung.pdf</a> Wasserampel</p> <p>Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und —substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen.</p> <p>Hinweis: Muster-Zisternensatzung <a href="https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-08/muster-zisternensatzung.pdf">https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2023-08/muster-zisternensatzung.pdf</a></p>	C7.5	<p><u>Zu Pkt. C7.5</u> Erläuterung / Abwägung: Im Rahmen der weiteren Bauplanung wird die Möglichkeit der Nutzung von Niederschlagswasser, beispielsweise zu Brauchwasserzwecken oder zur Bewässerung von Grünflächen, untersucht. Hierzu wird im Bebauungsplan der Bau einer Zisterne festgesetzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
<p><u>Versickerung von Niederschlagswasser</u></p> <p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens zu prüfen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen oder möglich ist, ist dies entsprechend zu begründen.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.</p>	C7.6	<p><u>Zu Pkt. C7.6</u> Erläuterung / Abwägung: In dem zwischenzeitlich erstellten Bodengutachten wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist hier nicht gegeben. Dies wird in der Begründung ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><u>Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden</u></p> <p>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, um diese angemessen berücksichtigen zu können. 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. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.</p> <p>Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte.</p> <p><u>UVP</u></p> <p>In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das</p>		<p><u>Zu Pkt. C7.7</u> Erläuterung / Abwägung: Im Bodengutachten wird ausgeführt, dass im Rahmen der Erkundung in keiner Bohrung Grund- oder Schichtenwasser angetroffen wurde. Hohe Grundwasserstände (0 bis 3 m Flurabstand) sind daher nicht zu erwarten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p> <p><u>Zu Pkt. C7.8</u> Erläuterung / Abwägung: Die Stellungnahme wird für die Umweltprüfung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich.</p>	C7.8	
<p><b>2. Dezernat IV/Da 41.2 — Oberflächengewässer</b></p>		
<p>Die gesicherte Abflussregelung ist nachzuweise. 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.</p>	C7.9	<p><u>Zu Pkt. C7.9</u> Erläuterung / Abwägung: Zur ausreichenden Rückhaltung des Niederschlagswassers sind im Plangebiet eine Dachbegrünung sowie eine Zisterne festgesetzt.</p>
<p>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.</p>		<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
<p>Eine ausreichende Abflussregelung ist im beschriebenen Sinne nachzuweisen bzw. zu konkretisieren.</p>		

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>3. Dezernat IV/Da 41.4 — Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</b></p> <p>Zu dem Bebauungsplanentwurf nehme ich aus abwasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Die Grundlage meiner Stellungnahme ist die Arbeitshilfe des HMUKLV „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen“ vom August 2023.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass auch das Schmutzwasser der Feuerwehr problemlos auf der kommunalen Kläranlage mitbehandelt werden kann. Das in der Nähe gelegene Anwesen Stockwiesenstraße 34 ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Wie das Feuerwehrhaus angeschlossen wird, ist noch näher darzulegen. Derzeit ist der Bereich der zukünftigen Bebauung als Außengebiet am Kanal in Hummetroth angeschlossen. Die Kläranlage Breuberg-Hainstadt ist noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechen den Regeln der Technik.</p> <p>Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. In den vorgelegten Unterlagen werden keine Aussagen zur Niederschlagswasserableitung gemacht. Laut Geologie Viewer ist im Untergrund mit Kristallinen Grundgebirge - Granit - zu rechnen. Im Oberboden ist sandiger Lehm zu erwarten. Eine gezielte Versickerung erscheint somit nicht möglich zu sein. Genaueres kann durch ein Bodengutachten geklärt werden. Das nächste mir bekannte Oberflächengewässer ist der Annelsbach in ca. 350 m Entfernung. Den Bau eines Regenwasserkanals dieser Länge für ein Einzelanwesen erscheint mir unverhältnismäßig.</p>	<p><b>C7.10</b></p> <p><u>Zu Pkt. C7.10</u> Erläuterung / Abwägung: Die Stellungnahme, dass das Schmutzwasser der Feuerwehr problemlos in der kommunalen Kläranlage mitbehandelt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Nähere Ausführungen zu dem Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Stockwiesenstraße erfolgen im weiteren Verfahren.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p><b>C7.11</b></p> <p><u>Zu Pkt. C7.11</u> Erläuterung / Abwägung: Die Aussage, dass laut Geologie Viewer im Untergrund mit kristallinem Grundgebirge, insbesondere Granit, und im Oberboden mit sandigem Lehm zu rechnen ist, entspricht den Ergebnissen des Bodengutachtens. Das Bodengutachten empfiehlt eine geordnete Ableitung des Niederschlagswassers, da eine Versickerung nicht möglich ist. Eine Ableitung des Oberflächenwassers in den Annelsbach ist aufgrund der großen Entfernung nicht vorgesehen. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser in den Kanal in der Stockwiesenstraße einzuleiten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
Somit sollten alle Möglichkeiten der Abflussverminderung bzw. Dämpfung ausgeschöpft werden. Eine Möglichkeit wurde durch die Vorgabe der Dachbegrünung wahrgenommen.	C7.11	<p><u>Zu Pkt. C7.12</u> Erläuterung / Abwägung: Die Stellungnahme, dass Wege mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind und nur Flächen, bei denen mit dem Anfall von wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist, vollständig zu befestigen sind, wird in den weiteren Festsetzungen grundsätzlich berücksichtigt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. C7.13</u> Erläuterung / Abwägung: Eine Zisterne zur Bewässerung der Grundstücksfreiflächen wird im weiteren Verfahren vorgesehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
Laut textlicher Festsetzung sind 70% der Dachflächen von Hauptgebäuden dauerhaft zu begrünen (Schichtstärke 8 cm). Darüber hinaus sollten auch andere Flächen — wie z. B. Wege — mit wasserdurchlässigen Material errichtet werden. Lediglich Flächen bei denen mit einem Anfall von wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist, sollten vollständig befestigt werden.	C7.12	
§ 37 (4) HWG gibt ferner vor, das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Die Regenwassernutzung, z. B. durch Zisternen, ist somit die Regel. Es ist somit zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben wird. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. Eine Abweichung ist zu begründen.	C7.13	
<p><b>4. Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz</b></p> <p>Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><b>a. Nachsorgender Bodenschutz</b></p> <p>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.</p>		

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.</li> </ul> <p>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.</p>	C7.14	<p><u>Zu Pkt. C7.14</u> Erläuterung / Abwägung: Die bereits im Planentwurf enthaltenen Hinweise zu Bodenbelastungen können entsprechend ergänzt werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p><b>b. Vorsorgender Bodenschutz:</b></p> <p>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.</p>	C7.15	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bodenziele             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht</li> </ul> </li> <li>2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers <a href="http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm">http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm</a>)</li> </ul> </li> <li>3. Vorbelastungen Boden             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)</li> </ul> </li> <li>4. Zusammenfassende Bewertung Boden             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen</li> </ul> </li> <li>5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung</li> </ul> </li> <li>6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand</li> </ul> </li> <li>7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung</li> <li>o Erarbeitung einer Bilanzierung</li> <li>o Ableitung des Kompensationsbedarfs</li> </ul> </li> <li>8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs</li> <li>o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad</li> </ul> </li> <li>9. Bodenausgleichsmaßnahmen</li> </ol>	<p>C7.15</p>	<p><u>Zu Pkt. C7.15</u>  Erläuterung / Abwägung:  Die Hinweise zum Bodenschutz werden in den Umweltberichten, die zu den Planungsunterlagen erstellt wurden, berücksichtigt. Eine spezielle bodenschutzrechtliche Prüfung bzw. ein Ausgleichserfordernis ist nicht erforderlich, da das Plangebiet nur geringe Auswirkungen auf die Bodenfunktionen hat.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden.</p> <p>Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.</p> <p>Beispiele:</p> <p>Entsiegelung,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw.,</li> <li>– Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen,</li> <li>– Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen,</li> <li>– Oberbodenauftrag,</li> <li>– Bodenlockerung,</li> <li>– Nutzungsextensivierung,</li> <li>– Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten,</li> <li>– Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade,</li> <li>– erosionsmindernde Maßnahmen.</li> </ul>	C7.15	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>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)</p> <p>11. Monitoring Boden o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen</p> <p>12. Allgemeine Zusammenfassung Boden, (u.a. Bedarfsermittlung an Grund und Boden)</p> <p>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“.</p> <p>Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar: <a href="http://www.hluo.de/start/boden/planung.html">http://www.hluo.de/start/boden/planung.html</a></p>	C7.15	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>5. Dezernat IV/Da 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz</b></p> <p>Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hinsichtlich Immissionsschutz folgendes zu beachten:</p> <p>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.</p> <p>Weiter sind Angaben zu Lärm, insbesondere Betriebslärm, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht und Strahlung zu machen.</p> <p>Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt eine angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, Gutachten oder ähnliches sind zum derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich.</p> <p><b>III. Abteilung IV/Wi— Umwelt Wiesbaden</b></p> <p><b>1. Dezernat IV/Wi 44 — Bergaufsicht</b></p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p>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;</p>	<p style="text-align: center;">C7.16</p> <p><u>Zu Pkt. C7.16</u> Erläuterung / Abwägung: In der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden Angaben zu den Auswirkungen der Planung sowie zu Lärm, Luftqualität, Erschütterungen, Licht und Strahlung berücksichtigt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Dem Hinweis wird gefolgt.</p>	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>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.</p> <p>Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Für das Plangebiet gibt es Hinweise auf umgegangenen Untersuchungsbergbau in Form von Schächtchen.</p> <p>Genauere Informationen, z.B. zu deren Lage, Anzahl oder Tiefe, gehen aus den hiesigen Unterlagen jedoch nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen empfehle ich daher, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.</p>		<p><u>Zu Pkt. C7.17</u> Erläuterung / Abwägung: Die Hinweise, dass durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen sind und sich im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe befinden, jedoch ein Gefährdungspotential durch ehemaligen Untersuchungsbergbau in Form von Schächten besteht, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise, bei Erdarbeiten auf Anzeichen von früherem Bergbau zu achten und gegebenenfalls in Absprache mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><b>IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz</b></p> <p><b>1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz</b></p> <p>Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.</p> <p>Gegenwärtig wird die Planfläche ackerbaulich intensiv genutzt, wobei es sich um eine hochwertige landwirtschaftliche Fläche handelt, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen dargestellt ist. Als Vorranggebiete für Landwirtschaft sind Flächen mit einer sehr guten Ackereignung ausgewiesen, die besonders schützenswert sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Die Ertragsmesszahl der Ackerfläche liegt mit 48 im überdurchschnittlichen Bereich. Gegen die Inanspruchnahme der Fläche bestehen daher aus landwirtschaftlicher Sicht grundlegende Bedenken.</p> <p>Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf — Feuerwehr“ festgesetzt.</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen enthalten noch keine näheren Angaben zur Eingriffskompensationen. Die noch nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit flächenneutral, d.h. ohne Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden. Insbesondere dürfen keine weiteren Flächen eines „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ für Kompensationsmaßnahmen beansprucht werden. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.</p>		<p><u>Zu Pkt. C7.18</u> Erläuterung / Abwägung: In Abwägung mit dem Interesse der Landwirtschaft am Erhalt ihrer Produktionsflächen wird den Belangen des Brandschutzes beim Neubau des Feuerwehrgerätehauses eine höhere Priorität eingeräumt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p> <p><u>Zu Pkt. C7.19</u> Erläuterung / Abwägung: In den Geltungsbereich wird ein Teilplan B, der im Südwesten von Hummetroth liegt, mit Festsetzungen zur Eingriffskompensation aufgenommen. Der Teilplan B liegt zwar auch in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ des Regionalplanes Südhessen 2010. Eine Inanspruchnahme der Fläche zur Eingriffskompensation ist aber erforderlich, da aufgrund der speziellen Anforderungen für die notwendige CEF-Maßnahme diese nur in landwirtschaftlich genutzten Flächen stattfinden kann.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegen eine Beanspruchung der landwirtschaftlichen Fläche grundsätzliche Bedenken. Diese können vorliegend, unter Würdigung der Notwendigkeit des geplanten Feuerwehrstützpunktes und aufgrund der Kleinflächigkeit zurückgestellt werden.</p> <p><b>2. Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)</b></p> <p>Von dem Geltungsbereich der Planung wird kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Gleichwohl können bei Verwirklichung der Planungsabsichten erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eintreten</p> <p>Aufgrund der isolierten Außenbereichslage der geplanten Gemeinbedarfsfläche würde die Errichtung von Baukörpern zu einer Zersiedlung der Landschaft führen. Die daraus resultierende Barrierewirkung hat eine Zerschneidung von Lebensräumen zur Folge, die sich nachteilig auf den Naturhaushalt auswirkt.</p> <p>Zudem wird eine landwirtschaftlichen Offenlandfläche überplant, die möglicherweise für besonders geschützte Arten wie die Feldlerche einen Lebensraum darstellt. Eine Überbauung dieses Standorts kann daher u. a. zu einem direkten Lebensraumverlust für Offenlandarten führen.</p>		<p>C7.20</p> <p><u>Zu Pkt. C7.20</u> Erläuterung / Abwägung: Die Planungsfläche ist bereits durch die Landesstraße und den Gewerbebetrieb an der Stockwiesenstraße anthropogen vorgeprägt. Zum Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen sowie ein Ersatzbiotop für die Feldlerche vorschlägt, die im Teilplan B des Bebauungsplanes festgesetzt werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Vor diesem Hintergrund erweist sich der anvisierte Standort als problematisch, sodass von hier aus angeregt wird, die Gemeinbedarfsfläche an einem anderen, insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht geeigneteren Standort zu realisieren. In diesem Zusammenhang wird auf § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) verwiesen, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Beispielsweise könnte geprüft werden, ob das Vorhaben auf südlich an der aktuellen Planung angrenzenden Flurstücke (Nr. 31 etc.) verwirklicht werden kann.</p> <p>Sofern an der derzeitigen Planung festgehalten werden sollte, sind noch Angaben über die Entscheidung zur Standortfindung erforderlich. Das Ergebnis der Suche nach Alternativstandorten ist im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen.</p> <p>Des Weiteren sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dahingehend zu prüfen, ob der Verwirklichung der Planung unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Hierzu sind naturschutzfachliche Untersuchungen, auch im Wirkraum der geplanten Gemeinbedarfsfläche, durchzuführen, aus denen eine Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit abzuleiten ist. Auf dieser Basis ist ein artspezifisches Vermeidungs- und Ausgleichskonzept zu prüfen. Für Offenlandarten wie die Feldlerche könnten lebensraumaufwertende Maßnahmen in der Feldflur, beispielsweise in Form von Blüh- oder Brachflächen, erforderlich werden.</p>	<p>C7.21</p> <p>C7.22</p> <p>C7.23</p> <p>C7.24</p>	<p><u>Zu Pkt. C7.21</u> Erläuterung / Abwägung: In der Gemeinde Höchst i. Odw. gilt die Priorität der Innenentwicklung. Geeignete Fläche für den Neubau eines Feuerwehrhauses stehen weder im Ortsteil Hummetroth noch in Hassenroth zur Verfügung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu Pkt. C7.22</u> Erläuterung / Abwägung: Es kann auf die Erläuterung/Abwägung zu Pkt. C2.1 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Es wird auf den Beschluss zur Stellungnahme des Kreisausschusses des Odenwaldkreises verwiesen.</p> <p><u>Zu Pkt. C7.23</u> Erläuterung / Abwägung: Das Ergebnis der Suche nach Alternativstandorten wird im Umweltbericht dargelegt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Vor diesem Hintergrund erweist sich der anvisierte Standort als problematisch, sodass von hier aus angeregt wird, die Gemeinbedarfsfläche an einem anderen, insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht geeigneteren Standort zu realisieren. In diesem Zusammenhang wird auf § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) verwiesen, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Beispielsweise könnte geprüft werden, ob das Vorhaben auf südlich an der aktuellen Planung angrenzenden Flurstücke (Nr. 31 etc.) verwirklicht werden kann.</p>	C7.21	<p><u>Zu Pkt. C7.24</u>  <b>Erläuterung / Abwägung:</b>                  Es wurde zum Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der ein artspezifisches Vermeidungs- und Ausgleichskonzept enthält und Maßnahmen wie die Regelung der Bauzeiten während der Brutzeit der Feldlerche sowie Kompensationsmaßnahmen für den Verlust von Lebensräumen der Feldlerche vorschlägt.                  Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
<p>Sofern an der derzeitigen Planung festgehalten werden sollte, sind noch Angaben über die Entscheidung zur Standortfindung erforderlich. Das Ergebnis der Suche nach Alternativstandorten ist im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen.</p>	C7.22	
<p>Des Weiteren sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dahingehend zu prüfen, ob der Verwirklichung der Planung unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Hierzu sind naturschutzfachliche Untersuchungen, auch im Wirkraum der geplanten Gemeinbedarfsfläche, durchzuführen, aus denen eine Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit abzuleiten ist. Auf dieser Basis ist ein artspezifisches Vermeidungs- und Ausgleichskonzept zu prüfen. Für Offenlandarten wie die Feldlerche könnten lebensraumaufwertende Maßnahmen in der Feldflur, beispielsweise in Form von Blüh- oder Brachflächen, erforderlich werden.</p>	C7.23	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 7	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Für das Ausgleichskonzept ist die Verfügbarkeit von Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich artenschutzrechtlicher umgesetzt werden sollen, nachzuweisen. Des Weiteren sind die Ausgleichsmaßnahmen mit dem Bebauungsplan festzusetzen oder anderweitig nach § 1a Abs. 3 BauGB vor Satzungsbeschluss zu sichern.</p>	C7.25	<p><u>Zu Pkt. C7.25</u> Erläuterung / Abwägung: Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan auf einem gemeindeeigenen Grundstück festgesetzt.</p>
<p>C. Hinweise</p>		<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
<p>Den <b>Kampfmittelräumdienst</b> 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 Bauleitplan-verfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräum-dienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 118, Zentraler Kampfmittelräumdienst: <a href="mailto:kmrderpda.hessen.de">kmrderpda.hessen.de</a></p>	C7.26	<p><u>Zu Pkt. C7.26</u> Erläuterung / Abwägung: Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt (siehe Pkt. C 8).</p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p>
<p>Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>		

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

<p><b>Nr.: C 8</b></p>	<p>Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 20.10.2023</p>
<p><b>Stellungnahme / Anregung</b></p>		<p><b>Beschlussfassung</b></p>
<p>Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.</p> <p>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 Flächen-absuche nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>	<p>C8.1</p>	<p><u>Zu Pkt. C8.1</u>                  Erläuterung / Abwägung:                  Die Anregung wird zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Der Anregung wird entsprochen.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 9	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 20.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Drifter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html</a> ersichtlich und jederzeit einsehbar.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>		<p><u>Zu Pkt. C9.1</u>  <b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Hinweise werden für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 9	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 20.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Drifter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>• entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“</li> </ul>		<p>C9.1</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 9	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Schreiben vom 20.10.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</li> <li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul>	C9.1	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 10	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 22.10.2023 zum FNP
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. folgende Anregungen zum Planvorentwurf vom März 2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Rechtsgrundlage - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist - ist dem vorliegenden Plan zugrunde zu legen.</li> <li>- Die Gemeinde überplant Flächen der freien Landschaft. Die vorgelegte Begründung beschränkt sich auf eine rudimentäre Bestandsbeschreibung. Die Erfüllung der im BauGB enthaltenen Planungsinhalte ist nicht erkennbar. Es fehlt             <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Untersuchung von Standortalternativen,</li> <li>• die Beurteilungen der Erschließung der geplanten Baufläche,</li> <li>• die Untersuchung der Auswirkungen der Planung</li> </ul> </li> <li>- Die Planung widerspricht §1a(2) BauGB, da die Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen nicht durch eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet wird.</li> </ul> <p>Wir zitieren die Ihnen bekannten gesetzlichen Möglichkeiten des <b>BauGB</b>.</p> <p><u>§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme</u> Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ... sollen ... Teile des Gemeindegebiets ... erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden ...</p> <p><u>§ 171a Stadtumbaumaßnahmen</u> ... die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung anpassen...</p>	<p>C10.1</p> <p>C10.2</p> <p>C10.3</p> <p>C10.4</p>	<p><u>Zu Pkt. C10.1</u> Erläuterung / Abwägung: Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird die aktuelle, bei der endgültigen Beschlussfassung über den Entwurf gültige Fassung des Baugesetzbuches zugrunde gelegt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Pkt. C10.2</u> Erläuterung / Abwägung: Die Untersuchung von Standortalternativen wird in einen Umweltbericht zu dem Bebauungsplan thematisiert. Die Auswirkungen der Planung wurden teilweise in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht und werden im Umweltbericht weiter ergänzt. Ebenso wurde eine verkehrliche Bewertung für den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ erstellt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p> <p><u>Zu Pkt. C10.3</u> Erläuterung / Abwägung: Die Gemeinde Höchst i. Odw. hat das Innenentwicklungspotential ihrer Ortsteile untersucht. Danach sind die in den Ortsteilen Hassenroth und Hummetroth vorhandenen Baulücken oder Brachen für der Neubau eines Feuerwehrhauses entweder nicht verfügbar oder entsprechen hinsichtlich Lage, Größe oder Zuschnitt nicht der Nachfrage.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>



**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 10	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 22.10.2023 zum FNP
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Da das Klimaschutzgesetz die Gemeinden ausdrücklich auf seine Ziele der Emissionsbegrenzung verpflichtet, entfaltet dieses BGH-Urteil auch direkte Wirkungen auf das planerische Handeln der Gemeinde. Es muss heute sichergestellt sein, dass die Planung zu einer Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf der lokalen Ebene führt. Dies ist aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich.</p>	C10.5	<p><u>Zu Pkt. C10.6</u> Erläuterung / Abwägung: Der pauschalen Aussage, dass die Gemeinde nur Maßnahmen in der Siedlungsfläche umgesetzt, aber umweltschützende Nutzungen ignoriert habe, wird widersprochen.</p>
<p>- Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.</p>	C10.6	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
<p>Aus dem Zitat der Planzeichnung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans wird die geringe Bedeutung dieser Planung für die Praxis der Gemeinde klar. Seit der Rechtskraft wurden lediglich die Festsetzungen zur Siedlungsfläche realisiert. Die Festsetzungen zur Entwicklung einer umweltschützenden Nutzung der übrigen Flächen wurden ignoriert.</p>		<p><u>Zu Pkt. C10.7</u> Erläuterung / Abwägung: FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
<p>- Die 'Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildliebenden Tiere und Pflanzen' (FFH-Richtlinie) ist uneingeschränkt einschlägig.</p>	C10.7	<p><u>Zu Pkt. C10.8</u> Erläuterung / Abwägung: Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Zudem befinden sich im oder angrenzend an das Plangebiet keine Oberflächengewässer. Daher bestehen diesbezüglich keine Risiken für eine Verschlechterung der Wasserqualität von Fließgewässern.</p>
<p>- Die Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)) des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig.</p>	C10.8	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 10	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 22.10.2023 zum FNP
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde einseitig zugunsten der Förderung von Nutzungen ausgelegt werden. Die Pflicht zur Erfassung und planerischen Bewältigung von Planungsfolgen für Natur und Umwelt wird nicht angemessen erfüllt. Es fehlt vollständig eine Abschätzung der Umweltfolgen, die aus der Änderung resultieren. Wir erwarten gemäß §1a(3) BauGB - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - und §1a(5) BauGB Klimaschutz - eine Analyse des bestehenden Zustandes sowie Festsetzungen von Maßnahmen, die die Verschlechterung des Klimas rückgängig machen.</li> </ul>	C10.9	<p><u>Zu Pkt. C10.9</u>                  Erläuterung / Abwägung:                  Bei Betrachtung der Unterlagen des Bebauungsplanes ist ersichtlich, dass eine Quantifizierung und inhaltliche Auseinandersetzung mit den Umweltfolgen der Planung sowohl in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan als auch in deren Anlagen erfolgt. Es erfolgt in diesen Unterlagen auch eine ausreichende inhaltliche Auseinandersetzung mit den angesprochenen Veränderungen des Naturhaushaltes bzw. eine Abschätzung von Klimafolgen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können. Die Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eine einmalige Begehung genügen ausdrücklich nicht dieser Forderung.</li> </ul>	C10.10	<p><u>Zu Pkt. C10.10</u>                  Erläuterung / Abwägung:                  Der zu der Planung erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag enthält einen vollständigen Artenkatalogs für alle hier relevanten gesetzlich geschützten Arten.</p>
<p>Wir halten die Untersuchung von mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbereich, der sämtliche angrenzenden Grundstücke bis zu einer Entfernung von ca. 200 m umfassen muss, für angemessen.</p>	C10.11	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>
<p>Wir halten eine zusammenhängende Ausgleichsfläche in engem räumlichem Zusammenhang mit dem Plangebiet für erforderlich, um die Schutzinteressen von nachgewiesenen Arten der FFH-Anhänge I, II und IV zu berücksichtigen.</p>	C10.12	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 10	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 22.10.2023 zum FNP
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde einseitig zugunsten der Förderung von Nutzungen ausgelegt werden. Die Pflicht zur Erfassung und planerischen Bewältigung von Planungsfolgen für Natur und Umwelt wird nicht angemessen erfüllt. Es fehlt vollständig eine Abschätzung der Umweltfolgen, die aus der Änderung resultieren. Wir erwarten gemäß §1a(3) BauGB - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - und §1a(5) BauGB Klimaschutz - eine Analyse des bestehenden Zustandes sowie Festsetzungen von Maßnahmen, die die Verschlechterung des Klimas rückgängig machen.</li> </ul>	C10.9	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir halten die Erstellung eine vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können. Die Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eine einmalige Begehung genügen ausdrücklich nicht dieser Forderung.</li> </ul>	C10.10	<p><u>Zu Pkt. C10.11</u> Erläuterung/Abwägung: Die Methodik der artenschutzrechtlichen Prüfung orientiert sich am „Leitfaden zur Artenschutzprüfung in Hessen“ (HMUELV 2015). Daher ist nicht erkennbar, warum sie nicht ausreichend sein sollte. Auch die zuständige Fachbehörde hat zur Methodik der Untersuchung keine Anregung vorgebracht.</p>
<p>Wir halten die Untersuchung von mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbereich, der sämtliche angrenzenden Grundstücke bis zu einer Entfernung von ca. 200 m umfassen muss, für angemessen.</p>	C10.11	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>
<p>Wir halten eine zusammenhängende Ausgleichsfläche in engem räumlichem Zusammenhang mit dem Plangebiet für erforderlich, um die Schutzinteressen von nachgewiesenen Arten der FFH-Anhänge I, II und IV zu berücksichtigen.</p>	C10.12	<p><u>Zu Pkt. C10.12</u> In einem Teilplan B zur Flächennutzungsplanänderung wird eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche in räumlichem Zusammenhang mit dem Eingriff im Plangebiet dargestellt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 10	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 22.10.2023 zum FNP
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir halten es grundsätzlich für problematisch, wenn bei geplanten Veränderungen stets unter Hinweis auf die Flächengröße von 'unerheblichen' negativen Einflüssen geredet wird. Die gesetzliche Verpflichtung, Veränderungen, die von der Planung hervorgerufen werden, zu quantifizieren, wird damit nicht erfüllt.</li> </ul>	C10.13	<p><u>Zu Pkt. C10.13</u>                  Erläuterung / Abwägung:                  In Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Eingriff quantifiziert. Eine zusätzliche Bilanzierung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen naturschutzfachliche Festsetzungen geahndet werden können.</li> </ul>	C10.14	<p><u>Zu Pkt. C10.14</u>                  Erläuterung / Abwägung:                  Das Schädigungsverbot, das Störungsverbot sowie das Tötungsverbot wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ermittelt. Regelungen zur Ahndung von Verstöße gegen naturschutzfachliche Regelungen sind kein Regelungsinhalt eines Flächennutzungsplanes.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.2023 zum Bebauungsplan
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. folgende Anregungen zum Planentwurf vom Juli 2023.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Rechtsgrundlage - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist - ist dem vorliegenden Plan zugrunde zu legen.</li> <li>- Die vorgelegten Unterlagen sind unvollständig. Es fehlen sämtliche Daten, die eine sachgerechte Abwägung von vorzutragenden Anregungen möglich machen. Für fast alle Belange macht die Begründung die Aussage, wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet'. Dies ist für den Verfahrensschritt gemäß §3(2) BauGB völlig unzureichend.</li> <li>- Die Information der Öffentlichkeit erfolgte nicht gemäß den Vorgaben des BauGB. Die Bekanntmachung im Internet erfolgte über den nicht über die Startseite anwählbaren Bereich ‚Artikel‘ am 18.10.2023. Beginn der Auslegungsfrist war jedoch der 16.10.2023. Entgegen der Bekanntmachung enthält das Auslegungsexemplar keine Angaben über wesentlich voneinander abweichende Möglichkeiten' der Planung.</li> <li>- Die Planung widerspricht §1a (2) BauGB, da die Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen nicht durch eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet wird. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten gemäß §165, §171a, §176 oder §177 BauGB nicht anwendbar sind.</li> <li>- Die Planung widerspricht §1(5) S.3 BauGB „Leitbild der Innenentwicklung“. Wir erwarten die Vorlage eines Umweltberichts und einer detaillierten Umweltprüfung.</li> </ul>		<p><u>Zu Pkt. C11.1</u> Erläuterung / Abwägung: Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird die aktuelle, bei der Beschlussfassung über den Entwurf gültige Fassung des Baugesetzbuches zugrunde gelegt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Pkt. C11.2</u> Erläuterung / Abwägung: Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig zu beteiligen und zur Äußerung hinsichtlich der Umweltprüfung aufzufordern. Entsprechend wird in den Planungsunterlagen darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren noch Ergänzungen wie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Umweltbericht erfolgen. Dies ist für den hier durchgeführten Verfahrensschritt einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB bzw. nach § 3 Abs. 1 BauGB üblich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. C11.3</u> Erläuterung / Abwägung: Inwieweit die Bekanntmachung am 18.10.2023 auf der Homepage der Gemeinde Höchst nicht einsehbar war, ist nicht nachvollziehbar und auch rechtlich für die frühzeitige Beteiligungsverfahren nicht relevant.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.2023 zum Bebauungsplan
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen des BUND-Hessen e.V. folgende Anregungen zum Planentwurf vom Juli 2023.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Rechtsgrundlage - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist - ist dem vorliegenden Plan zugrunde zu legen.</li> <li>- Die vorgelegten Unterlagen sind unvollständig. Es fehlen sämtliche Daten, die eine sachgerechte Abwägung von vorzutragenden Anregungen möglich machen. Für fast alle Belange macht die Begründung die Aussage, wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet'. Dies ist für den Verfahrensschritt gemäß §3(2) BauGB völlig unzureichend.</li> <li>- Die Information der Öffentlichkeit erfolgte nicht gemäß den Vorgaben des BauGB. Die Bekanntmachung im Internet erfolgte über den nicht über die Startseite anwählbaren Bereich ‚Artikel‘ am 18.10.2023. Beginn der Auslegungsfrist war jedoch der 16.10.2023. Entgegen der Bekanntmachung enthält das Auslegungsexemplar keine Angaben über wesentlich voneinander abweichende Möglichkeiten' der Planung.</li> <li>- Die Planung widerspricht §1a(2) BauGB, da die Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen nicht durch eine detaillierte Untersuchung der Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begründet wird. Die Gemeinde hat nicht dargelegt, warum die Planungsmöglichkeiten gemäß §165, §171a, §176 oder §177 BauGB nicht anwendbar sind.</li> <li>- Die Planung widerspricht §1(5) S.3 BauGB „Leitbild der Innenentwicklung“. Wir erwarten die Vorlage eines Umweltberichts und einer detaillierten Umweltprüfung.</li> </ul>		<p>C11.1 C11.2 C11.3 C11.4 C11.5</p> <p><u>Zu Pkt. C11.4</u> Erläuterung / Abwägung: Die Gemeinde Höchst i. Odw. hat das Innenentwicklungspotential ihrer Ortsteile untersucht. Danach sind die in den Ortsteilen Hassenroth und Hummetroth vorhandenen Baulücken entweder nicht verfügbar oder entsprechen hinsichtlich Lage, Größe oder Zuschnitt nicht der Nachfrage. Die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung der genannten Instrumente gemäß § 165 (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme), § 171a (Stadtumbaumaßnahme), § 176 (Baugebot) und § 177 (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) des BauGB liegen hier nicht vor, da lediglich das Planungsrecht für ein Feuerwehrhaus geschaffen werden soll.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p> <p><u>Zu Pkt. C11.5</u> Erläuterung / Abwägung: Ein Umweltbericht mit der detaillierten Umweltprüfung wurde sowohl zum Bebauungsplan als auch zur teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung erstellt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.2023 zum Bebauungsplan
-----------	-------------------------------	--

Stellungnahme / Anregung	Beschlussfassung
--------------------------	------------------

<p>- Wir zitieren den Ihnen bekannten §1 BauGB</p> <p><b>§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung</b>  <i>(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</i></p> <p>Die BauGB-Novelle 2021 hat die Anwendung der §§165-175 BauGB zur Mobilisierung von Bauland für Wohnbauzwecke neu gefasst. Statt einer Neuplanung am Ortsrand schlagen wir die Überplanung der Siedlungsbereiche mit besonders vielen Baulücken vor. Hier könnte die Gemeinde die private Vorratswirtschaft von Flächen auf Kosten der Allgemeinheit steuern.</p> <p>- Wir zitieren die Ihnen bekannten gesetzlichen Möglichkeiten des <b>BauGB.</b>  <u>§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen</u>          ... Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ... sollen ... Teile des Gemeindegebiets ... erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden ...</p>	<p>C11.6</p> <p>Zu Pkt. C11.6          Erläuterung / Abwägung:          Es kann auf den Pkt. C11.4 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p>
---	--



**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.2023 zum Bebauungsplan
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p><i>Intertemporale Freiheitssicherung schützen die Grundrechte die Beschwerdeführenden hier vor einer umfassenden Freiheitsgefährdung durch einseitige Verlagerung der durch Art. 20a GG aufgegebenen Treibhausgasmindernlast in die Zukunft. Der Gesetzgeber hätte Vorkehrungen zur Gewährleistung eines freiheitsschonenden Übergangs in die Klimaneutralität treffen müssen, an denen es bislang fehlt.</i></p> <p>Da das Klimaschutzgesetz die Gemeinden ausdrücklich auf seine Ziele der Emissionsbegrenzung verpflichtet, entfaltet dieses BGH-Urteil auch direkte Wirkungen auf das planerische Handeln der Gemeinde. Es muss heute sichergestellt sein, dass die Planung zu einer Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf der lokalen Ebene führt. Dies ist aus der vorgelegten Planung nicht ersichtlich. Allein die Herstellung von Baustoffen sowie die Eingriffe in den Boden verursachen nach heutigem Kenntnisstand CO<sub>2</sub>-Emissionen, deren Anrechnung auf ein für die Gemeinde anzurechnendes Budget dieses auf Jahrzehnte überlasten würde. Wir sind auf den Gegenbeweis gespannt.</p>	C11.7	<p><u>Zu Pkt. C11.8</u> Erläuterung / Abwägung: In den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9 m festgelegt, damit der Neubau das Landschaftsbild nicht wesentlich stört. Der geplante Standort befindet sich an einem Hang jedoch nicht auf einer Kuppe. Die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume (sowie die umlaufende Heckenpflanzung) stellen sicher, dass sich das neue Feuerwehrhaus in die Landschaft integriert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>
<p>Der geplante Standort liegt auf einer Kuppe, die aus bis zu 20km Entfernung einsehbar ist. Mit diesem Problem hat sich die Planung überhaupt nicht auseinandergesetzt. Die Absicht, durch eine Bepflanzung die zu erwartende negative Auswirkung eines knapp 10m hohen Bauwerks auf das Landschaftsbild zu mindern, darf als völlig verfehlt bezeichnet werden. Wir haben wiederholt die Gemeinde auf fehlende Realisierung von derartigen Festsetzungen in ihren Bauleitplänen hingewiesen - zuletzt am 22.10.2023 für einen BPlan in nur 200m Entfernung vom Plangebiet. Die Gemeinde ist danach erwiesenermaßen nicht in der Lage, derartige Beschlüsse des Parlaments zufriedenstellend umzusetzen.</p>	C11.8  C11.9	<p><u>Zu Pkt. C11.9</u> Erläuterung / Abwägung: Stellungnahme des BUND zum Bebauungsplan „Wiesenläppchen“ ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.202 zum Bebauungsplan3
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.</p> <p>Die <i>Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2.Z. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen' (FFH-Richtlinie)</i> ist uneingeschränkt einschlägig. Ob relevante Arten von der Planung betroffen sind, wurde nicht geprüft. Es fehlen entsprechende Belege in der Begründung.</p>	C11.10	<p><u>Zu Pkt. C11.10</u> Erläuterung / Abwägung: Ein FFH- oder Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt und die Betroffenheit relevanter Arten geprüft bzw. entsprechende CEF-Maßnahmen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen durchgeführt (im Teilplan B).</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>
<p>Die Anforderungen, die das BNatSchG an die Aufstellung von Bebauungsplänen ansonsten stellt, sind zu beachten, also insbesondere der allgemeine und besondere Artenschutz (§§ 39 BNatSchG), der Gebietsschutz (§§ 22 ff. BNatSchG), der Status gesetzlich geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG) und der Schutz geschützter Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG). Die diesbezüglichen Texte der Begründung sind nur unbelegte Behauptungen ohne Nachweis.</p>	C11.11	<p><u>Zu Pkt. C11.11</u> Erläuterung / Abwägung: Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile. Die Aussage, dass es sich bei den Aussagen in der Begründung um unbelegte Behauptungen handelt, wird nicht geteilt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>
<p>Die, <i>Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)) des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000'</i> ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig.</p>	C11.12	<p><u>Zu Pkt. C11.12</u> Erläuterung / Abwägung: Es kann auf den Pkt. C10.8 dieser Vorlage verwiesen werden.</p>
<p>Die Behauptung, durch die Planung würden Belange der Trinkwasserversorgung nicht beeinträchtigt, ist unbewiesen. Dem steht die Notwendigkeit entgegen, die Löschwasserversorgung des Neubaus selbst zu sichern, der bekanntlich mehrere Meter über der höchsten Bebauung von Hummetroth liegt.</p>	C11.13	<p>Eine erneute Beschlussfassung erübrigt sich.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.2023 zum Bebauungsplan
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Infolge der überbaubaren Fläche ist die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.</p> <p>Die <i>Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2.Z. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen' (FFH-Richtlinie)</i> ist uneingeschränkt einschlägig. Ob relevante Arten von der Planung betroffen sind, wurde nicht geprüft. Es fehlen entsprechende Belege in der Begründung.</p>	C11.10	<p><u>Zu Pkt. C11.13</u> Erläuterung / Abwägung: Die Gemeindewerke stellen sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Löschwasserversorgung für das neue Feuerwehrhaus sicher.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>
<p>Die Anforderungen, die das BNatSchG an die Aufstellung von Bebauungsplänen ansonsten stellt, sind zu beachten, also insbesondere der allgemeine und besondere Artenschutz (§§ 39 BNatSchG), der Gebietsschutz (§§ 22 ff. BNatSchG), der Status gesetzlich geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG) und der Schutz geschützter Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG). Die diesbezüglichen Texte der Begründung sind nur unbelegte Behauptungen ohne Nachweis.</p>	C11.11	
<p>Die, <i>Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)) des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Oktober 2000'</i> ist mit ihrem Verschlechterungsverbot uneingeschränkt einschlägig.</p>	C11.12	
<p>Die Behauptung, durch die Planung würden Belange der Trinkwasserversorgung nicht beeinträchtigt, ist unbewiesen. Dem steht die Notwendigkeit entgegen, die Löschwasserversorgung des Neubaus selbst zu sichern, der bekanntlich mehrere Meter über der höchsten Bebauung von Hummetroth liegt.</p>	C11.13	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.2023 zum Bebauungsplan
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>– Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde einseitig zugunsten der Förderung von Nutzungen ausgelegt werden. Die Pflicht zur Erfassung und planerischen Bewältigung von Planungsfolgen für Natur und Umwelt wird nicht angemessen erfüllt. Es fehlt vollständig eine Abschätzung der Umweltfolgen, die aus der Änderung resultieren. Wir erwarten gemäß §1a(3) BauGB - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - und §1a (5) BauGB - Klimaschutz - eine Analyse des bestehenden Zustandes sowie Festsetzungen zur Verhinderung deren weiterer Verschlechterung.</p>	C11.14	<p><u>Zu Pkt. C11.14</u> Erläuterung / Abwägung: Bei Betrachtung der Unterlagen des Bebauungsplanes ist ersichtlich, dass eine Quantifizierung und inhaltliche Auseinandersetzung mit den Veränderungen sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht sowie in der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan erfolgt. Es erfolgt in diesen Unterlagen auch eine ausreichende inhaltliche Auseinandersetzung mit den angesprochenen Veränderungen von Natur und Landschaft.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>
<p>– Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse sowie Rotmilan und Steinkauz beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der genannten Vogelarten. Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können. Die Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eine einmalige Begehung genügen ausdrücklich nicht dieser Forderung.</p>	C11.15	<p><u>Zu Pkt. C11.15</u> Erläuterung / Abwägung: Im durchgeführten Artenschutzgutachten wurde die für das Plangebiet relevante Fauna untersucht und bewertet. Entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der Kontinuität sind im Teilplan B festgesetzt worden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>
<p>Wir halten die Untersuchung von mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbereich, der sämtliche angrenzenden Grundstücke bis zu einer Entfernung von ca. 200m umfassen muss, für angemessen.</p>	C11.16	
<p>Eine Ausgleichsbilanzierung liegt nicht vor.</p>	C11.17	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.2023 zum Bebauungsplan
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>– Die vorgelegte Planung macht deutlich, dass die Grundlagen des Baugesetzbuches durch die Gemeinde einseitig zugunsten der Förderung von Nutzungen ausgelegt werden. Die Pflicht zur Erfassung und planerischen Bewältigung von Planungsfolgen für Natur und Umwelt wird nicht angemessen erfüllt. Es fehlt vollständig eine Abschätzung der Umweltfolgen, die aus der Änderung resultieren. Wir erwarten gemäß §1a(3) BauGB - Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - und §1a (5) BauGB - Klimaschutz - eine Analyse des bestehenden Zustandes sowie Festsetzungen zur Verhinderung deren weiterer Verschlechterung.</p>	C11.14	
<p>– Die im Planentwurf dargelegte naturschutzfachliche Untersuchungsmethodik schließt nach unserer Einschätzung nicht aus, dass geschützte Arten wie die Zauneidechse sowie Rotmilan und Steinkauz beeinträchtigt werden können. Das Plangebiet gehört zum Jagdraum der genannten Vogelarten. Wir halten die Erstellung eines vollständigen Artenkatalogs für alle gesetzlich geschützten Arten für unverzichtbar, um begründete Aussagen zum Naturschutz machen zu können. Die Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eine einmalige Begehung genügen ausdrücklich nicht dieser Forderung.</p>	C11.15	<p><u>Zu Pkt. C11.16</u> Erläuterung / Abwägung: Es kann auf den Pkt. C10.11 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Eine erneute Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p>
<p>Wir halten die Untersuchung von mindestens zwei Vegetationsperioden für den weiteren Planungsbereich, der sämtliche angrenzenden Grundstücke bis zu einer Entfernung von ca. 200m umfassen muss, für angemessen.</p>	C11.16	<p><u>Zu Pkt. C11.17</u> Erläuterung / Abwägung: Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde zwischenzeitig erstellt und liegt dem Umweltbericht als Anhang bei.</p>
<p>Eine Ausgleichsbilanzierung liegt nicht vor.</p>	C11.17	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.2023 zum Bebauungsplan
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wir halten eine zusammenhängende Ausgleichsfläche in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet für erforderlich, um die Schutzinteressen von nachgewiesenen Arten der FFH-Anhänge I, II und IV zu berücksichtigen.</li> </ul>	C11.18	<p><u>Zu Pkt. C11.18</u> Erläuterung / Abwägung: Es kann auf den Pkt. C10.12 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Eine erneute Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wir halten es grundsätzlich für problematisch, wenn bei geplanten Veränderungen stets unter Hinweis auf die Flächengröße von 'unerheblichen' negativen Einflüssen geredet wird. Die gesetzliche Verpflichtung, Veränderungen, die von der Planung hervorgerufen werden, zu quantifizieren, wird damit nicht erfüllt.</li> </ul>	C11.19	<p><u>Zu Pkt. C11.19</u> Erläuterung / Abwägung: Die Quantifizierung der Umweltfolgen erfolgt im Wesentlichen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Entsprechende Maßnahmen zur Eingriffs-/Ausgleichskompensation sind festgesetzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Festsetzungen des Planes sind unzureichend. Eine, Ortsrandeingrünung' für ein 9m hohes Gebäude auf einem 3m breiten Geländestreifen anzulegen ist unmöglich.</li> </ul>	C11.20	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Höhenfestsetzung ist für das Landschaftsbild katastrophal: Das Gelände weist einen Höhenunterschied von 7m auf. Gebäude dürfen den höchsten Punkt um 7+2.9 m überragen. Damit könnte eine Aufschüttung des gesamten Baukörpers um 7m oder eine Abgrabung von 7m gerechtfertigt werden, denn üblicherweise werden Gebäude mit waagerechten Böden errichtet. Dies ist jedoch keine eindeutige Bestimmung der künftigen Bauwerkshöhe nach BauGB oder HBO.</li> </ul>	C11.21	<p><u>Zu Pkt. C11.20</u> Erläuterung / Abwägung: In den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9 m festgelegt. Die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume entlang der Landesstraße sowie die Flächen für Anpflanzungen, bestehend aus Gehölzen und Bäumen, stellen sicher, dass sie das Gebäude in die Landschaft integriert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde legt nicht dar, wie die grünordnerischen Festsetzungen realisiert werden sollen. Es fehlt die Trägerschaft sowie Bestimmungen zur Pflege und deren Kosten. Bekanntlich werden im Odenwaldkreis derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist auch in Höchst i. Odw, die Regel. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können.</li> </ul>	C11.22	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung der Planung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.2023 zum Bebauungsplan
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wir halten eine zusammenhängende Ausgleichsfläche in engem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet für erforderlich, um die Schutzinteressen von nachgewiesenen Arten der FFH-Anhänge I, II und IV zu berücksichtigen.</li> </ul>	C11.18	<p>Zu Pkt. C11.21 Erläuterung / Abwägung: Die festgesetzte Gebäudehöhe basiert auf NN-Höhen und ist überall einzuhalten. Eine vermessungstechnisch ermittelte Geländeaufnahme ermöglicht eine eindeutige Bestimmung der Bauwerkshöhe.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p> <p>Zu Pkt. C11.22 Erläuterung / Abwägung: Die Einhaltung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes obliegt der Bauaufsicht des Odenwaldkreises. Wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen gehandelt werden können, gehört nicht zum gesetzlich normierten Inhalt eines Bebauungsplanes.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wir halten es grundsätzlich für problematisch, wenn bei geplanten Veränderungen stets unter Hinweis auf die Flächengröße von 'unerheblichen' negativen Einflüssen geredet wird. Die gesetzliche Verpflichtung, Veränderungen, die von der Planung hervorgerufen werden, zu quantifizieren, wird damit nicht erfüllt.</li> </ul>	C11.19	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Festsetzungen des Planes sind unzureichend. Eine ‚Ortsrandeingrünung‘ für ein 9m hohes Gebäude auf einem 3m breiten Geländestreifen anzulegen ist unmöglich.</li> </ul>	C11.20	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Höhenfestsetzung ist für das Landschaftsbild katastrophal: Das Gelände weist einen Höhenunterschied von 7m auf. Gebäude dürfen den höchsten Punkt um 7+2.9m überragen. Damit könnte eine Aufschüttung des gesamten Baukörpers um 7m oder eine Abgrabung von 7m gerechtfertigt werden, denn üblicherweise werden Gebäude mit waagerechten Böden errichtet. Dies ist jedoch keine eindeutige Bestimmung der künftigen Bauwerkshöhe nach BauGB oder HBO.</li> </ul>	C11.21	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gemeinde legt nicht dar, wie die grünordnerischen Festsetzungen realisiert werden sollen. Es fehlt die Trägerschaft sowie Bestimmungen zur Pflege und deren Kosten. Bekanntlich werden im Odenwaldkreis derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist auch in Höchst i. Odw, die Regel. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen gehandelt werden können.</li> </ul>	C11.22	

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.2023 zum Bebauungsplan
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Für die grünordnerischen Festsetzungen des Planes schlagen wir vor:</p> <p><b>Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen gemäß § 8(1) und §91(5) HBO.</b></p> <p>Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu einem Anteil von 30% mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen. Koniferen sind nur als Einzelstücke zulässig. Heckenpflanzungen müssen mindestens 5 verschiedene Gehölze der Pflanzenliste enthalten. Ausschließlich mit Steinen gestaltete Freiflächen sind nur bis zu einem Anteil von 10% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Notwendige Zufahren und Zugänge sind anzurechnen. Die Pflanzung ist zum Jahresende des auf die Rechtskraft der Satzung folgenden Jahres herzustellen. Abgängige Gehölze sind zum Jahresende des auf den Abgang folgenden Jahres zu ersetzen. Die Verletzung dieser Festsetzung wird mit einem Bußgeld gemäß §86(1) Nr. 23 HBO geahndet.</p> <p>Die Hinweise zur Beleuchtung müssen in verbindliche Festsetzungen umgewandelt werden. Es fehlen Angaben zur Verhinderung der Abstrahlung auf Nachbargrundstücke. §44 BNatSchG und §3 BImSchG sind einschlägig.</p>		<p><u>Zu Pkt. C11.23</u> Erläuterung / Abwägung: Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreifläche sehen eine mindestens 30%ige Begrünungspflicht vor sowie das Anpflanzen von 5 Einzelbäumen und einer umlaufenden Hecke, in die die Baumpflanzungen integriert werden. Eine zusätzliche Bepflanzungspflicht wird nicht als erforderlich erachtet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p> <p><u>Zu Pkt. C11.24</u> Erläuterung / Abwägung: In den Bebauungsplan kann eine entsprechende Regelung zum Ausschluss von Koniferen als Gruppen- und Heckenbepflanzung aufgenommen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird entsprochen.</p> <p><u>Zu Pkt. C11.25</u> Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplanentwurf sieht bereits eine Regelung vor, eine gemischte Heckenpflanzung aus mindestens 10 verschiedenen Arten anzupflanzen. Dies entspricht der Anregung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird entsprochen.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.2023 zum Bebauungsplan
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Für die grünordnerischen Festsetzungen des Planes schlagen wir vor:</p> <p><b>Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen gemäß § 8(1) und §91(5) HBO.</b></p> <p>Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu einem Anteil von 30% mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen. Koniferen sind nur als Einzelstücke zulässig. Heckenpflanzungen müssen mindestens 5 verschiedene Gehölze der Pflanzenliste enthalten. Ausschließlich mit Steinen gestaltete Freiflächen sind nur bis zu einem Anteil von 10% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Notwendige Zufahren und Zugänge sind anzurechnen. Die Pflanzung ist zum Jahresende des auf die Rechtskraft der Satzung folgenden Jahres herzustellen. Abgängige Gehölze sind zum Jahresende des auf den Abgang folgenden Jahres zu ersetzen. Die Verletzung dieser Festsetzung wird mit einem Bußgeld gemäß § 86(1) Nr. 23 HB0 geahndet.</p> <p>Die Hinweise zur Beleuchtung müssen in verbindliche Festsetzungen umgewandelt werden. Es fehlen Angaben zur Verhinderung der Abstrahlung auf Nachbargrundstücke. §44 BNatSchG und §3 BImSchG sind einschlägig.</p>		<p><u>Zu Pkt. C11.26</u> Erläuterung / Abwägung: Der Bebauungsplan kann den flächigen Einbau von Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen ausschließen. Eine entsprechende Festsetzung kann erfolgen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung wird gefolgt.</p> <p><u>Zu Pkt. C11.27</u> Erläuterung / Abwägung: Nach dem abschließenden Regelungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB kann in einem Bebauungsplan keine Ausführungsfrist für die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung führt nicht zu einer Änderung.</p> <p><u>Zu Pkt. C11.28</u> Erläuterung / Abwägung: Die Festsetzung von Bußgeldern ist in einem Bebauungsplan nach dem abschließenden Regelungsgehalt des § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth im Ortsteil Hassenroth**

**Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: C 11	BUND-Odenwald, Höchst i. Odw.	Schreiben vom 27.10.2023 zum Bebauungsplan
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Für die grünordnerischen Festsetzungen des Planes schlagen wir vor:</p> <p><b>Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen gemäß § 8(1) und §91(5) HBO.</b></p> <p>Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu einem Anteil von 30% mit Gehölzen der Pflanzenliste zu bepflanzen.   C11.23          Koniferen sind nur als Einzelstücke zulässig.   C11.24          Heckenpflanzungen müssen mindestens 5 verschiedene Gehölze der Pflanzenliste enthalten.   C11.25          Ausschließlich mit Steinen gestaltete Freiflächen sind nur bis zu einem Anteil von 10% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.   C11.26          Notwendige Zufahren und Zugänge sind anzurechnen.   C11.27          Die Pflanzung ist zum Jahresende des auf die Rechtskraft der Satzung folgenden Jahres herzustellen.   C11.28          Abgängige Gehölze sind zum Jahresende des auf den Abgang folgenden Jahres zu ersetzen.   C11.28          Die Verletzung dieser Festsetzung wird mit einem Bußgeld gemäß §86(1) Nr. 23 HB0 geahndet.   C11.28</p> <p>Die Hinweise zur Beleuchtung müssen in verbindliche Festsetzungen umgewandelt werden. Es fehlen Angaben zur Verhinderung der Abstrahlung auf Nachbargrundstücke. §44 BNatSchG und §3 BImSchG sind einschlägig.   C11.29</p>		<p><u>Zu Pkt. C11.29</u>          Erläuterung / Abwägung:          In der gültigen Neufassung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) sind in § 35 entsprechende gesetzliche Regelungen zur Vermeidung von Lichtemissionen getroffen worden, auf die verwiesen werden kann. Darüber hinaus ist bereits ein entsprechender Hinweis im Plan enthalten. Darüber hinausgehende Regelungen im Bebauungsplan werden daher nicht für erforderlich erachtet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>          Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil D Stellungnahmen nach § 3 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: D 1	Bürger 1	Schreiben vom 03.11.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Als Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Höchst-West sowie im Namen des Feuerwehrausschusses der Freiwilligen Feuerwehr Höchst-West möchte ich zum oben genannten Bebauungsplan Stellung beziehen, da sich dieser derzeit in der Phase der „Beteiligung der Öffentlichkeit“ befindet.</p> <p>Der Feuerwehrausschuss der FF Höchst-West ist sehr froh über die aktuellen Entwicklungen bezüglich des zukünftigen Feuerwehrhauses Höchst-West. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein wichtiger Schritt vollzogen worden, um das wichtige Ziel, ein gemeinsames Feuerwehrhaus, schnellstmöglich zu erreichen.</p> <p>Wir als zukünftig dort ansässige Feuerwehr vertrauen auf die Arbeit der Gemeindeverwaltung, möchten dennoch aktiv, im Rahmen der Möglichkeiten, bei der Planung und Gestaltung des Feuerwehrhauses mitwirken. Denn Einbindung und Beteiligung führt zur Akzeptanz und höherer Motivation.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die im Bebauungsplan maximale zulässige Gebäudehöhe von 7m (Kapitel 7. „Planung“ Absatz 4).</p> <p>Durch das Festsetzen einer zu geringen maximalen Gebäudehöhe, könnte aus unserer Sicht eine direkte Einschränkung, auf eine einstöckige Bauweise, entstehen. Der Feuerwehrausschuss Höchst-West sowie ich als Wehrführer möchten ergebnisoffen an die Gebäudeplanung herantreten. Zum einen aus der Kostenperspektive, zum anderen aus der Sicht der Funktionalität. Wir möchten hier erwähnen, dass wir keinerlei negative Einstellung gegen ein einstöckiges Gebäude haben.</p>		<p><u>Zu Pkt. D1</u>                  Erläuterung / Abwägung:                  Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 9 m festgesetzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

**Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Feuerwehrhaus Höchst-West“ sowie Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“ im Ortsteil Hassenroth**

**Teil D Stellungnahmen nach § 3 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

Nr.: D 1	Bürger 1	Schreiben vom 03.11.2023
Stellungnahme / Anregung		Beschlussfassung
<p>Da aber alle Optionen ihre Vor- und Nachteile mit sich bringen, empfehlen wir und wünschen uns transparent und absolut ergebnisoffen an die Gebäudeplanung heranzutreten und eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 9m anzusetzen. Damit wäre ein einstöckiges sowie ein zweistöckiges Gebäude möglich.</p> <p>Wir hoffen den Prozess somit unterstützen zu können und freuen uns über eine entsprechende Rückmeldung.</p>		<p style="text-align: center;">D1</p>