

**Äußerungen mit Anregungen und Hinweisen zur frühzeitigen Beteiligung
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**zum Bebauungsplan Nr. 87 „Grätz-Markersdorfer-Straße-Süd“ und
zur Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Michelstadt**

Datum Vorentwurf: 29.07.2024

Plangeber: Magistrat der Stadt Michelstadt
Fachbereich Planen und Bauen

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Roßdörfer Straße 72
64287 Darmstadt



1 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 01.11.2024 bis zum 06.12.2024 statt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Odenwälder Echo vom 25.10.2024. Die Beteiligungsunterlagen waren im Internet abrufbar, zusätzlich wurden sie im Rathaus Michelstadt öffentlich ausgelegt.

Seitens der Öffentlichkeit ging eine Anregung (Schreiben vom 6.12.2024 und Ergänzungsschreiben vom 11.12.2024) ein. Diese wird für die Fertigung des Entwurfs zum Bebauungsplan sowie zum Flächennutzungsplan wie beschrieben berücksichtigt:

1) Bürger:in 1

(1) kommunale Wärmeplanung im Neubau und langfristige Luftreinhaltung zum Schutz der Gesundheit der Anwohner

a) Es wird gebeten jegliche Holzverbrennung, Kleinfeuerungsanlagen, Einzelraumfeuerungsanlagen und vor allem oder zumindest den Betrieb von Komfortkaminen! im Bebauungsplan zugunsten sauberer Atemluft für alle auszuschließen (In den Gutachten zum Bebauungsplan wurde die Luftqualität und die Auswirkungen weiterer Holzöfen in der Umgebung auf die Nachbarschaft nicht untersucht ...)

Wir als Anwohner berichten also, wie die Lage vor Ort jetzt ist.

Bereits jetzt kann man am Wendehammer kaum die Fenster öffnen, weil ein 24h Dauerbrandofen und teils regelmäßig über 7 Stunden betriebene Komfortkamine, wo jeder Kamin zu einer anderen Tageszeit qualmt, das Lüften und Wäsche im Freien trocknen unmöglich machen.

(1a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung soll im Rahmen der jetzigen Anpassung keine grundsätzliche Betrachtung der Wärmeleitplanung erfolgen, da der Anlass der Änderung zu geringfügig ist.

(1b) Behandlung im Bebauungsplan: Berücksichtigung

Für Holzverbrennungsöfen soll eine Pflicht zur Installation von aktiven Partikelabscheidern festgesetzt werden. Damit soll eine weitere Belastung der Umgebung vermieden werden. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des Projekts in einer Rinne am Stadtrand (sog. „Kiliansfloß“) ist besonders bei Inversionswetterlagen im Winter eine besondere Sensibilität der Umgebung gegenüber Rauchpartikeln gegeben.

Die Hanglage bewirkt zusätzlich, dass Windströmungen entstehen die nicht vorauszusagen sind. Durch das Aufeinandertreffen von zwei Hängen entstehen Verwirbelungen, die die Luft in alle Richtungen verteilt, teils kreisförmig. Auch in den Abendstunden wo die Luft aus dem Wald den Hang herunter kommt wird ein etwa aus einem Kamin ausgeblasener Rauch nach unten gedrückt und verwirbelt.

In den letzten Jahren sind erschreckend viele Holzverbrennungsöfen, neu installiert worden. Eine eigentlich veraltete und wegen der hohen Emissionen auf dem Rückmarsch sich befindliche extrem ineffiziente und für Mensch (Krebs, Lungenerkrankungen, Herz-Kreislaufkrankungen durch Feinstaub) und Klima schädliche Technik wurde durch staatliche Förderung finanziell attraktiv. Ein technisch hochmoderner Pelletofen stößt für gleiche Raumtemperatur immer noch, selbst bei „sauberer“ Verbrennung, sofern man eine Verbrennung als sauber bezeichnen kann, 2500 mal mehr an Feinstaub und Schadstoffen und doppelt soviel bisher gebundenes CO₂ aus wie eine Gasheizung. Im Vergleich zu einer Wärmepumpe sieht das Verhältnis noch viel schlechter aus. Feinstaubfilter, die übrigens vermutlich keiner der Kamine hat, sind sehr teuer auf Zeit und sie filtern nur einen Bruchteil der Emissionen.

Bei einer Nutzungszeit von bis zu ca 30 Jahren wird die Luft im Gebiet des Bebauungsplanes wegen des Bestandschutzes auf lange Zeit nicht besser werden können.

Sollte jedoch bei einer Abwägung Gesundheit gegen Geld nicht doch die Gesundheit der Bewohner Vorrang haben? Im Bestand kann ein Ofen bedingt schützenswert sein.

Im Neubau jedoch stellt die Installation einer Wärmepumpe, die übrigens auch gefördert wird, gegenüber den Gesamtkosten des Hauses keine besondere Belastung dar. Hier ist ohne weiteres die Abstimmung der einzelnen Komponenten wie Dämmung, Fußbodenheizung und Solaranlage möglich.

Eine weitere Verschärfung der bereits angespannten Lage kann im Neubau verhindert werden. Die Wärmepumpe, als Technologie der Zukunft, die keine lokalen Emissionen hat, kann den Bürgern durch ein Verbot von Komfortkaminen im Bebauungsplan in Vorbildfunktion nähergebracht werden, damit auch unsere Kinder noch saubere Luft atmen können.

Anbei noch eine ergänzende Begründung zur Offenlegung. Das Gerichtsurteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 23.07.2024 zur Luftreinhaltungspflicht der Bundesregierung

In absehbarer Zeit wird nach dem Urteil ggfs eine Nachrüstpflicht von Filtern auf die Ofenbesitzer zukommen und Klagen wegen Rauchgeruch haben eine verbesserte Ausgangslage, da auch hier die speziellen Bedürfnisse bereits kranker Bürger Berücksichtigung finden.

Zudem muss noch eine Angabe korrigiert werden. Von etwa 35 Häusern der näheren Umgebung haben nur 4 (uns eingeschlossen), keinen Holzofen, nicht wie bisher gedacht, 12 von 23 Haushalten.

Wir bitten Sie die neuen Aspekte ebenfalls in Ihre Abwägungen mit einzubeziehen die Situation nicht noch weiter zu verschärfen und

im Sinne einer saubereren gesünderen Luft in unserer Region, ihre Verantwortung positiv wahrzunehmen.

Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis ihrer Beratungen.

Anlage: Pressemitteilung

Deutsche Umwelthilfe, Dienstag, 23.07.2024

Erfolgreiche Klage der Deutschen Umwelthilfe für saubere Luft:
Bundesregierung muss nationales Luftreinhalteprogramm verbessern

- Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg verurteilt Bundesregierung wegen zu hoher Luftschadstoffemissionen zu einem der Realität entsprechenden Nationalen Luftreinhalteprogramm
- Gericht bestätigt Kritik der DUH: Nationales Luftreinhalteprogramm weist erhebliche Mängel auf, um europäische Vorgaben zur Reduzierung von insbesondere Stickstoffoxiden, Feinstaub und Schwefeldioxid einzuhalten
- DUH fordert als Sofortmaßnahmen die Nachrüstung von 8 Millionen Betrugs-Dieseln oder deren Stilllegung auf Kosten der Dieselskonzerne, ein Tempolimit von 100 km/h auf Autobahnen und 80 km/h außerorts, die Reduktion der Tierzahlen in der Massentierhaltung für weniger landwirtschaftliche Emissionen und Filterpflicht für Baumaschinen und Holzheizungen

Berlin, 23.7.2024: Die Bundesregierung muss das Nationale Luftreinhalteprogramm ändern. Dazu wurde sie heute vom Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg aufgrund einer Klage der Deutschen Umwelthilfe (DUH) verurteilt. Die DUH hatte im Mai 2020 Klage erhoben, weil das Nationale Luftreinhalteprogramm

nicht ausreicht, um die Europäischen Reduktionsvorgaben für Stickstoffoxide, Feinstaub, Ammoniak und Schwefeldioxid aus der NEC-Richtlinie sicher einzuhalten. Diesem Vorwurf der DUH ist das Gericht in seinem heutigen Urteil gefolgt, in dem es feststellte, dass das am 15. Mai 2024 beschlossene Nationale Luftreinhalteprogramm auf in wesentlichen Teilen veralteten Daten beruht. Die Bundesregierung muss nun unverzüglich mit geeigneten Maßnahmen nachbessern. Das heutige Urteil zieht erstmals die Bundesregierung für die Verbesserung der Luftqualität in Deutschland juristisch zur Verantwortung. Die internationale Umweltrechtsorganisation ClientEarth unterstützt die Klage.

Jürgen Resch, Bundesgeschäftsführer der DUH, kommentiert das Urteil: „Heute ist ein besonders guter Tag für die Saubere Luft in Deutschland. Anders als bei den 40 regionalen Luftreinhalteklagen ist es uns mit diesem wegweisenden Urteil erstmals gelungen, die Giftstoffe an der Quelle zu begrenzen und die Bundesregierung zu konkreten zusätzlichen Maßnahmen zum Gesundheitsschutz für die Menschen in Deutschland zu verurteilen, um zehntausende vorzeitige Todesfälle zu verhindern. Zum ersten Mal wird nun die Bundesregierung für ihre jahrelange Untätigkeit bei der Luftreinhaltung verurteilt. Das Gericht hat heute der Verschleppungstaktik der Bundesregierung einen Riegel vorgeschoben und sie dazu verpflichtet, ihr unzureichendes Nationales Luftreinhalteprogramm mit effektiven und bundesweit wirkenden Maßnahmen zu verbessern. Wir werden nun die seit neun Jahren überfällige technische Nachrüstung von acht Millionen Dieselfahrzeugen mit bis zu vierzigfach überhöhten Abgaswerten durchsetzen, alternativ deren Stilllegung - auf Kosten der des Betrugs bereits überführten Dieselskonzerne, die Filterpflicht für Holzheizungen und Baumaschinen und eine

deutliche Reduzierung der intensiven Nutztierhaltung in Verbindung mit einer Flächenbindung der Tierzahlen in Deutschland für weniger Ammoniakausstoß, damit die Menschen endlich Saubere Luft zum Atmen haben."

Durch die ungenügende Maßnahmenumsetzung in der nationalen Luftreinhaltepolitik wird den Menschen in Deutschland seit Jahren ihr Recht auf Saubere Luft verwehrt. Allein in Deutschland sterben jährlich knapp 28.000 Menschen vorzeitig aufgrund von Stickstoffdioxid und 68.000 Menschen aufgrund von Feinstaub PM2,5. Weitere Folgen der Luftverschmutzung sind schwerwiegende Erkrankungen, wie Herz-Kreislauf-Erkrankungen, Asthma, Allergien und Schlaganfälle.

Emma Bud, Anwältin von ClientEarth: „Das Gericht in Berlin hat heute bestätigt, was wir schon seit Jahren wissen: Die Bundesregierung tut nicht genug, um Bürgerinnen und Bürger vor giftiger Luftverschmutzung zu schützen. Jedes Jahr werden Unmengen an illegalen Schadstoffen in die Luft gepumpt. Das führt jedes Jahr zu vorzeitigen Todesfällen und einem stark belasteten Gesundheitssystem. Es ist an der Zeit, dass die Regierung endlich ausreichende Schritte unternimmt, um die Gesundheit von Einwohnerinnen und Einwohnern zu schützen und das öffentliche Gesundheitssystem vor diesen völlig vermeidbaren Kosten zu bewahren.“
Rechtsanwalt Remo Klinger, der die DUH zusammen mit Caroline Douhaire vor Gericht vertrat: „Ein ‚Augen-zu-und-durch-Programm‘ wie es die Bundesregierung im Mai 2024 beschlossen hat, hat rechtlich keinen Bestand. Es enthält zu viele Fehler, die vor allem darauf zurückzuführen sind, dass sich die Koalition über ein Jahr nicht einigen konnte. Viele Annahmen des Programms waren daher mittlerweile veraltet.“

Hintergrund:

Die National Emissions reductions Commitments Richtlinie (NEC-Richtlinie 2016/2284/EU) ist eine 2016 eingeführte europäische Richtlinie über nationale Emissionshöchstmengen und verpflichtende Reduktionsvorgaben für Emissionen von fünf Luftschadstoffen: Stickstoffoxide (NO_x), Schwefeldioxid (SO₂), flüchtige organische Verbindungen außer Methan (NMVOC), Ammoniak (NH₃) und Primärer Feinstaub (PM_{2,5}). Im Rahmen der NEC-Richtlinie sind Mitgliedstaaten dazu verpflichtet, Nationale Luftreinhalteprogramme (NLRP) zu erstellen, die Maßnahmen zur Erreichung der verpflichtenden Minderung des Luftschadstoffausstoßes bundesweit enthalten und alle vier Jahre aktualisiert werden müssen. Zur Kontrolle der Vorgaben müssen überdies die EU-Staaten jährlich Emissionsberichte veröffentlichen und alle zwei Jahre Emissionsinventare erstellen.

Konkret wirft die DUH der Bundesregierung vor, gegen die NEC-Richtlinie zu verstoßen: Die Maßnahmen im Nationalen Luftreinhalteprogramm reichen nicht aus, um sämtliche Reduktionsziele für 2025 und 2030 sicher einhalten zu können. Zudem hat die Regierung viele der in ihren Prognosen bereits eingerechneten Maßnahmen abgesagt oder abgeschwächt: So wurde im Heizungsgesetz die Nutzung von Holzheizungen nicht beschränkt und es wurde keine verpflichtende Abgasreinigung vorgeschrieben. Die im NLRP einkalkulierte Verlängerung der Kaufprämie für Elektrofahrzeuge wurde zum Jahresende 2023 gestrichen und auch die Abgasnorm Euro 7 sieht entgegen der Planung keine Verschärfungen für Pkw vor, was zu erheblich mehr Schadstoffen, insbesondere des Dieselausgasgifts Stickstoffdioxid, führt.

2 Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs mit Änderungsstand 29.07.2024. Mit Schreiben vom 04.11.2024 wurden die ausgewählten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom Inhalt des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 87 „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“ und teilweisen Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Michelstadt unterrichtet und zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Diese sollten bis zum 04.12.2024 abgegeben werden. Es wurden 50 Behörden beteiligt, 10 der beteiligten Behörden haben Äußerungen vorgebracht.

TöB ohne Antwort:

Bundesamt für Immobilienaufgaben
Hessisches Landeskriminalamt
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
Evangelische Kirche Hessen Naussau
Bischöfliches Ordinariat Mainz
Kreisausschuss Odenwaldkreis – Amt für ländlichen Raum
Kreisausschuss Odenwaldkreis – Gesundheitsamt
Kreishandwerkerschaft Odenwaldkreis
Hessen Forst, Forstamt Michelstadt
Landrat des Odenwaldkreises
Odenwald-Regional-Gesellschaft mbH
Evangelisches Pfarramt Michelstadt
Katholisches Pfarramt Michelstadt
1&1 Versatel Gruppe
Westnetz GmbH
Avacon AG
Entega Medianet Netzinfrastuktur
Stadtwerke Michelstadt GmbH
BUND Landesverband Hessen e.V.
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine
Naturschutzbund Deutschland LV Hessen

HGON

Botanische Vereinigung f. Naturschutz
Landesjagdverband Hessen e.V.
Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V.
Stadt Erbach Bauverwaltung

TöB mit Antwort ohne Anregungen oder Hinweise:

Deutscher Wetterdienst
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie
Vodafone Hessen GmbH & Co. KG
Deutsche Glasfaser
BIL Leitungsauskunft (für Gascade, Amprion, Terranets)
MVV Netze GmbH - Strom
MVV Netze GmbH – GWF
Verband Hess. Fischer

TöB mit Anregungen oder Hinweisen:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Regierungspräsidium Darmstadt (koordinierte Stellungnahme)
Regierungspräsidium Darmstadt – Kampfmittelräumdienst
Landesverband der Jüdischen Gemeinden
Kreisausschuss Odenwaldkreis – Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst und Maklerwesen
Kreisausschuss Odenwaldkreis – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege
Kreisausschuss Odenwaldkreis – Untere Bauaufsicht
Kreisausschuss Odenwaldkreis – Wasserbehörde
Abwasserverband Mittlere Mümling
e-netz Südhessen GmbH & Co. KG

In der folgenden Tabelle werden die Anregungen / Hinweise der TöB in der linken Spalte dargestellt. In der rechten Spalte findet sich der Vorschlag zur weiteren Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren.

Deutsche Telekom Technik GmbH (1) Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: (2) 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. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu Beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und	<u>(1a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisaufnahme</u> Bearbeitung auf Ebene des Bebauungsplans. <u>(1b) Behandlung im Bebauungsplan: Berücksichtigung</u> Darstellung des derzeitigen Ausbaustands in der Begründung. <u>(2a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisaufnahme</u> Bearbeitung auf Ebene des Bebauungsplans. <u>(2b) Behandlung im Bebauungsplan: Berücksichtigung</u> Die zukünftige Telekommunikationsinfrastruktur kann im Straßenraum verlegt werden. Die Erschließung der Baugrundstücke ist problemlos möglich. Die weitere Abstimmung erfolgt im Zuge der Straßenausbaumaßnahmen bzw. in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.
---	---

Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

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.

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.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und

kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - 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." - 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. - 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, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.	

RP Darmstadt – koordinierte Stellungnahme Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen (1) Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung“ und ein kleiner Teil in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.	<u>(1) Behandlung im Bebauungsplan und im FNP: Berücksichtigung Ergänzung der planerischen Ausgangslage in der Begründung.</u>
RP Darmstadt – koordinierte Stellungnahme Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt Zu dem o.a. Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan-Änderung nehme ich aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung: (1) Gegen die beabsichtigte teilweise Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt keine Bedenken. Anmerkungen und Hinweise werden dazu keine vorgebracht.	<u>(1) Behandlung im Bebauungsplan und im FNP: Berücksichtigung (siehe nachfolgende Einträge)</u>

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans werden keine Einwendungen erhoben. Die nachfolgenden Anmerkungen und Hinweise bitte ich zu beachten:	
RP Darmstadt – koordinierte Stellungnahme Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser (1) Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Des Weiteren bestehen keine Bedenken gegen die teilweise Änderung des Flächennutzungsplans.	<u>(1) Behandlung im Bebauungsplan und im FNP: Kenntnisnahme</u> Die Lage außerhalb von Schutzgebieten ist bereits beschrieben.
RP Darmstadt – koordinierte Stellungnahme Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer (1) Starkregen werden zukünftig aufgrund der durch den Klimawandel bedingte höhere Wassersättigung der Luft verstärkt auftreten. Diese können überall niedergehen und nicht vorhergesagt werden. Dadurch können Überschwemmungen entstehen, die unabhängig von Gewässerläufen sind. Die „Starkregen-Hinweiskarte“ (Starkregenviwer) des HLNUG zeigt, dass das geplante Gebiet in einer Region mit dem Starkregenhinweisindex „Hoch“ liegt. Auf Grund der durchschnittlichen Hangneigung von 17% der Fläche	<u>(1) Behandlung im Bebauungsplan und im FNP: Berücksichtigung</u> Darstellung im gemeinsamen Umweltbericht, Übernahme des Hinweises in den Textteil des Bebauungsplans

wird gemäß der Fließpfadkarten ein Risiko der Kategorie „stark gefährdet“ für mögliche Erosionsschäden und Bodenverlagerungen ausgewiesen. Aus diesem Grund wird empfohlen, einfache Objektschutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die Bauherren darauf hinzuweisen und dies auch in den Textteil zum Bebauungsplan aufzunehmen. (2) Die Belange der Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt. Im Rahmen meiner Zuständigkeit habe ich keine Hinweise, Empfehlungen und Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben.	(2) <u>Behandlung im Bebauungsplan und im FNP: Kenntnisnahme</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
RP Darmstadt – koordinierte Stellungnahme Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Das Plangebiet ist im derzeitigen FNP als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen und muss in diesem Zusammenhang in Wohnbaufläche geändert werden. Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Michelstadt und umfasst in Flur 4 die Flurstücke 1/1 teilw., 220 teilw. und 219/2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha, liegt derzeit brach und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Oberflächengewässern, Überschwemmungsgebieten, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten. <u>a. Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser</u> (1) Gemäß § 37 Absatz 4 HWG soll das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet	(1a) <u>Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</u> Bearbeitung auf Ebene des Bebauungsplans.

werden. Die Regenwassernutzung ist somit die Regel. Hierunter ist die Sammlung und Nutzung zur Grünflächenbewässerung oder Toilettenspülung zu verstehen, die entsprechend den Trinkwasserbezug reduziert. Die Nutzung entlastet die Abwasseranlagen, vermeidet Überschwemmungsgefahren und schont den Wasserhaushalt. (2) Im Plangebiet ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser auf Flachdächern mit einfacher Intensivbegrünung zurückzuhalten sowie in Zisternen zu speichern und anschließend zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die vorgegeben Zisternengröße ist im Vergleich zur Musterzisternensatzung des Landes Hessen reduziert. Der Überlauf der Zisterne soll nach Möglichkeit versickert werden. Eine Erlaubnis für eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser gemäß §§ 8 i. V. m. 9 WHG ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Entsprechende Nachweise sind im Vorfeld abzustimmen und dem Einleitungsantrag beizufügen. Darüber hinaus ist eine versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen für Freiflächen vorgesehen. (3) In der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass die Erhöhung des Zisternenvolumens sowie die Maßgabe einer extensiven Dachbegrünung vorzunehmen ist, sobald der Nachweis einer schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden vorliegt. Dadurch wird mehr Niederschlagswasser am Ort des Anfalls verwertet und nicht den Abwasserbehandlungsanlagen zugeführt.	<u>(1b) Behandlung im Bebauungsplan:</u> Kenntnisnahme. Im Bebauungsplan wird die Nutzung des Niederschlagswassers zur Grünflächenbewässerung vorgesehen, nicht aber zwingend in Toilettenspülungen, da das zurückgehaltene Wasser von begrünten Flachdächern stammt. <u>(2a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</u> Bearbeitung auf Ebene des Bebauungsplans. <u>(2b) Behandlung im Bebauungsplan: Berücksichtigung</u> Weitergabe des Hinweises (Erlaubnis Antrag) in den Textfestsetzungen, Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächenbefestigung für Freiflächen <u>(3a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</u> Bearbeitung auf Ebene des Bebauungsplans. <u>(3b) Behandlung im Bebauungsplan: Keine Berücksichtigung.</u> Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im Zuge der Genehmigungsplanung geprüft, diese ist voraussichtlich schlecht. Eine Erhöhung des Mindestzisternenvolumens wird dennoch nicht als zielführend angesehen, da eine Verwendungsmöglichkeit auf den Grundstücken für größere Volumina nicht gesehen wird und der Einbau einer größeren Zisterne insofern nicht erforderlich wäre. Es
---	---

<u>b. Anforderungen an die Abwasserbeseitigung</u> (4) Einen Anschluss an die bestehende Mischkanalisation ist topografisch möglich. Da die Unterlagen den Planungsstand eines Vorentwurfs haben, wird die Kapazität der Kanalisation im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt und vorgelegt.	wird jedoch zum Ausgleich eine retentionswirksame Dachbegrünung (12 cm Substratstärke) festgesetzt. Es wird textlich darauf hingewiesen, dass der Überlauf der vorgeschriebenen Zisternen vorzugsweise über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde zu versickern ist, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Ersatzweise ist z.B. die unterirdische Versickerung über eine Rigole möglich. Es wird textlich darauf hingewiesen, dass eine Einleitung in den Mischwasserkanal nur gedrosselt möglich ist (20 l/(s*ha), d.h. eine Rückhaltung auf dem Grundstück wäre dann erforderlich. <u>(4) Behandlung im Bebauungsplan und im FNP: Berücksichtigung</u> Die Prüfung der Kanalisation hat inzwischen stattgefunden, die Situation ist in der Begründung des Bplans und des FNP beschrieben.
RP Darmstadt – koordinierte Stellungnahme Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: <u>a. Nachsorgender Bodenschutz</u> 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	

Arbeitsstand 25.06.2025 Seite 19 von 34

1. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes: • Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächen- größe, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionser- füllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung 2. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung: • Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchfüh- rung • Erarbeitung einer Bilanzierung • Ableitung des Kompensationsbedarfs 3. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes: • Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flä- chenverbrauchs • Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad 4. Bodenausgleichsmaßnahmen: Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaß- nahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfül- lungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden. Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbes- sern und aufzuwerten. Beispiele: • Entsiegelung, • Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw.,	
--	--

• Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen, • Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen, • Oberbodenauftrag, • Bodenlockerung, • Nutzungsextensivierung, • Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten, • Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade, • erosionsmindernde Maßnahmen. 5. 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). 6. Allgemeine Zusammenfassung Boden: Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar.	

RP Darmstadt – koordinierte Stellungnahme Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz (1) Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf BBP Nr. 87 "Grätz-Markersdorfer-Straße Süd, sowie teilweise Änderung des Flächennutzungsplans" in Michelstadt hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen. Der bereits vorliegende Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aus Sicht des Immissionsschutzes ausreichend. Hinsichtlich Umfangs und Detaillierungsgrad genügt die gewählte, angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, Gutachten oder ähnliches sind nicht erforderlich. Hinweise und/oder Anregungen werden nicht geltend gemacht.	<u>(1) Behandlung im Bebauungsplan und im FNP: Kenntnisnahme</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan / auf den FNP.
RP Darmstadt – koordinierte Stellungnahme Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht (1) Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden	<u>(1) Behandlung im Bebauungsplan und im FNP: Kenntnisnahme</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan / auf den FNP.

Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plan- gebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben ste- hen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.	
RP Darmstadt – koordinierte Stellungnahme Abteilung V – Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) (1) Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass von dem Geltungsbereich der oben genannten Flächennutzungs- planänderung kein Natur- oder Landschaftsschutz- gebiet berührt wird. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Den vorliegenden Unterlagen im Vorentwurf zu oben genanntem Bauleitplanverfahren ist bereits zu entnehmen, dass weder gesetz- lich geschützte Biotope noch Hinweise auf ein Vorkommen rele- vanter Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen sind.	<u>(1) Behandlung im Bebauungsplan und im FNP: Kenntnisnahme</u> Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan / auf den FNP.
RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (1) Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Ver- dacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche	<u>(1) Behandlung im Bebauungsplan / FNP: Berücksichtigung</u> Darstellung der planerischen Ausgangslage in der Begründung.

Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.	
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen (1) Wir bitten, evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten, ganz gleich, in wessen Eigentum sie stehen, im Flächennutzungsplan weiterhin als solche auszuweisen. Unter den Bedingungen, dass 1) Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten nicht in evtl. später aufzustellende Bebauungspläne einbezogen und 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung gestellt werden, haben wir keinen Widerspruch einzulegen. Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen anfallen können.	<u>(1) Behandlung im Bebauungsplan / FNP: Kenntnisnahme</u> Es sind keine Begräbnisstätten betroffen. Keine Auswirkung auf dem Bebauungsplan oder den FNP.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert. Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen. Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.	
Kreisausschuss Odenwaldkreis Bauaufsicht, Bauleit- u. Regionalplanung, Denkmalschutz - Untere Bauaufsichtsbehörde- (1) Seitens der Abteilung Bauaufsicht, Bauleit- und Regionalplanung, Denkmalschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen bzw. folgende Anregungen vorgebracht: • Es wird empfohlen, im Planteil die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu kennzeichnen (farbliche Abgrenzung). • Den textlichen Festsetzungen ist hinzuzufügen, dass die nicht überbaubaren Flächen grüngärtnerisch anzulegen sind.	(1a) <u>Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</u> Bearbeitung auf Ebene des Bebauungsplans. (1b) <u>Behandlung im Bebauungsplan: Teilweise Berücksichtigung</u> • Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen hinreichend festgelegt. Es wird der Textfestsetzung eine Klarstellung bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen beigelegt. • Für die nicht überbaubaren Flächen gilt die GRZ II Rege-

• Aus der Begründung geht hervor, dass die nicht überbaubare Fläche in Richtung Straße als „Vorgartenzone“ und die nicht überbaubare Fläche südlich der Baugrenze als „rückwärtige Gartenzone“ benannt wird. Um dies klarzustellen, sollte dies in den textlichen Festsetzungen ebenfalls aufgegriffen werden. • Es wird empfohlen, eine Mindest- und Maximalgröße der Flurstücke auszuweisen. (2) Um eine ungewollte „Stapelung“ von Nicht-Vollgeschossen zu vermeiden, wird empfohlen, eine maximale Traufwand- oder Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe im Bebauungsplan bzw. den textlichen Festsetzungen auszuweisen. Alternativ kann auch die Geschossflächenzahl (GFZ) beschränkt werden. Hierbei wäre jedoch gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO zu definieren, dass die Fläche von Aufenthaltsräumen und den zugehörigen Treppenräumen von Nicht Vollgeschossen ebenfalls bei der Berechnung der GFZ zu beachten ist. (3) Es wird empfohlen die Nutzung von erneuerbaren Energien (Solarenergie) im Bebauungsplan festzusetzen und darauf hingewiesen, dass die Dachform und- ausrichtung so zu wählen ist, dass die Nutzung von Solarenergie möglich ist.	lung, d.h. sie sind nicht vollumfänglich grüngärtnerisch anzulegen. Gemäß Festsetzung 7.1 sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasserdurchlässig herzustellen und zu bepflanzen. • Eine Unterscheidung in „Vorgartenzone“ und „rückwärtige Gartenzone“ ist in den textlichen Festsetzungen nicht erforderlich, da keine der Festsetzungen darauf Bezug nimmt. • Eine Mindest- und Maximalgröße der Flurstücke soll ausgewiesen werden. <u>(2a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</u> Keine Auswirkung auf die FNP-Änderung. <u>(2b) Kenntnisnahme</u> Eine Stapelung von Nicht-Vollgeschossen ist ausgeschlossen, da gemäß § 2 Abs. 5 Satz 4 Hessischer Bauordnung nur das oberste Geschoss ein Nicht-Vollgeschoss sein kann. Aus der Handlungsempfehlung zum Vollzug der HBO: „2.5.4 Die Vollgeschosseigenschaft kann auch bei nicht obersten Geschossen mit geneigter Dachfläche entfallen. Dagegen greift die Privilegierung bei Staffelgeschossen nur für das oberste Geschoss eines Gebäudes.“ <u>(3a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</u> Bearbeitung auf Ebene des Bebauungsplans. <u>(3b) Behandlung im Bebauungsplan: keine Berücksichtigung</u> Da Flachdächer festgesetzt sind, ist die Dachausrichtung nicht von Belang.
--	--

(4) Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahmen der Fachbehörden in unserem Hause in eigener Zuständigkeit einzuholen sind.	<u>(4) Behandlung im Bebauungsplan / FNP: Berücksichtigung</u> Die Fachbehörden wurden beteiligt.
Kreisausschuss Odenwaldkreis Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst und Maklerwesen (1) Zur o. g. Bauleitplanung bestehen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich. (2) Bezüglich der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von Freiflächen weisen wir auf die Erlaubnispflicht gemäß Wasserhaushaltsgesetz hin. (3) Weiterhin möchten wir anmerken, dass das Planungsgebiet aufgrund des Kiliansfloßes hydrogeologisch ungünstig gelegen ist.	(1) Keine Abwägung erforderlich <u>(2a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</u> Keine Auswirkung auf die FNP-Änderung. <u>(2b) Behandlung im Bebauungsplan: Berücksichtigung</u> Die Erlaubnispflicht wird als textlicher Hinweis weitergegeben <u>(3) Behandlung im Bebauungsplan und im FNP: Berücksichtigung</u> Ergänzung der Darstellung in der Begründung.
Kreisausschuss Odenwaldkreis Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst und Maklerwesen Nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: (1) Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß § 3 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und	<u>(1a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</u> Keine Auswirkung auf die FNP-Änderung.

den Katastrophenschutz (HBKG) und Arbeitsblatt W 405 der DVGW entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung mindestens ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) für eine Dauer von mindestens 2h (96m³) bei mind. 2 bar Fließdruck sicher zu stellen. (2) Der Nachweis zur erforderlichen Löschwasserversorgung, Löschwassermenge sowie der Hydrantenpläne mit Darstellung der Schutzbereiche gemäß des Bauvorlagenerlasses Anlage 2 Punkt 7.4 in aktueller Fassung ist zu erbringen. Die Einhaltung der Bestimmungen der HBO sowie der einschlägigen Vorschriften werden vorausgesetzt.	<u>(1b) Behandlung im Bebauungsplan: Berücksichtigung</u> Die grundsätzliche Bereitstellung des Löschwassers wurde durch die Stadt geprüft, die Situation wird in der Begründung dargestellt <u>(2a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</u> Bearbeitung auf Ebene des Bebauungsplans. <u>(2b) Behandlung im Bebauungsplan: Kenntnisnahme</u> Die entsprechenden Nachweise für die Bauvorhaben erfolgen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.
Kreisausschuss Odenwaldkreis Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege – Untere Naturschutzbehörde Gegen die beabsichtigte Erweiterung des Baugebietes „Grätz-Markersdorfer Straße“ um drei Bauplätze durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grätz-Markersdorfer Straße Süd“ bestehen aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken. (1) Der zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erstellte Vorentwurf enthält noch keine ausgearbeitete Kompensationsplanung. Es wird empfohlen, die naturschutzrechtliche Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß der hessischen Kompensationsverordnung (KV) in der aktuellen Fassung oder in enger Anlehnung an diese Richtlinie vorzunehmen.	<u>(1) Behandlung im Bebauungsplan und im FNP: Berücksichtigung</u> Ergänzung des gemeinsamen Umweltberichts zum Bplan und FNP. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen wurden zum Entwurfsstand des Bebauungsplans erarbeitet.

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren kann keine Kompensation der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe durch die Leistung einer Ersatzzahlung gemäß § 15 Abs. 6 BNatSchG erfolgen. Die Eingriffsfolgen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bewältigen, in diesem sind geeignete Kompensationsmaßnahmen "in natura" und die zu deren Durchführung erforderlichen Flächen nachzuweisen.

(2) Die Erweiterung des Baugebietes „Grätz-Markersdorfer Straße“ soll am Rand des sowohl in ökologischer Hinsicht als auch für die Naherholung der örtlichen Bevölkerung wertvollen Offenlandbereiches zwischen dem östlichen Ortsrand von Michelstadt und dem Wald erfolgen. Es wird im Naturraum seltener Lößboden auf Muschelkalk beansprucht, potentiell ein Standort artenreichen Grünlands. Das nähere Umfeld - die Gewann „Im Gräsig“ - ist geprägt von alten Streuobstwiesen, Obstbaum-Neuanpflanzungen, artenreichen Grünlandflächen, Muschelkalk-Aufschlüssen, Hecken und Säumen.

Das Erweiterungsgebiet unterlag in der Vergangenheit keiner regelmäßigen oder intensiven landwirtschaftlichen Nutzung oder sonstigen Bewirtschaftung bzw. Pflege. Wegen des Muschelkalkuntergrundes mit Lößauflage kann ein Vorkommen seltener Pflanzenarten oder Pflanzengesellschaften nicht ausgeschlossen werden. Die Vegetation ist dementsprechend zu untersuchen und zu bewerten.

(3) Die Verwertung von Baugrubenaushub sollte geregelt werden. Das im Naturraum seltene Gesteins- und Erdmaterial sollte gesi-

(2) Behandlung im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan:
Berücksichtigung

Darstellung im Umweltbericht, artenschutzrechtliche Prüfung der Flora.

(3a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisanahme
 Bearbeitung auf Ebene des Bebauungsplans.

chert werden, denkbar ist beispielsweise eine Verwertung für biotopgestaltende Maßnahmen. (4) Aufgrund der Besonderheiten des Standortes ist es zu gewährleisten, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Baugebietserweiterung ebenfalls im Offenlandbereich zwischen dem östlichen Ortsrand von Michelstadt erfolgt. Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle oder eine Verrechnung des Ausgleichs-Defizites mit einem Ökokonto-Guthaben sind aus landespflegerischer Sicht nicht akzeptabel.	<u>(3b) Behandlung im Bebauungsplan: Berücksichtigung</u> Festsetzung einer entsprechenden Maßnahme zum Bodenschutz. <u>(4) Behandlung im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan: Berücksichtigung</u> Festlegung einer Kompensationsmaßnahme im Ortsrandbereich.
Kreisausschuss Odenwaldkreis Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege – Fachbereich Immissionsschutz (1) Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Grätz-Markersdorfer-Straße Süd“ und teilweise Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die nach Ziffer 6.1 der TA-Lärm vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Diese betragen in allgemeinen Wohn- gebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). In 7.4 der textlichen Festsetzungen zum o. a. Bebauungsplan sind die zulässigen Leuchtmittel festgeschrieben. Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen dürften daher soweit wie möglich ausgeschlossen sein.	<u>(1a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</u> Bearbeitung auf Ebene des Bebauungsplans. <u>(1b) Behandlung im Bebauungsplan: Kenntnisnahme</u> Es sind keine Lärmemissionsquellen bekannt, die eine Überschreitung der TA-Lärm befürchten lassen.

Abwasserverband Mittlere Mümling Dem angehängten Plan ist eine Gesamtfläche des Baugebiets von ca. 1800 m² sowie eine vorgesehene Grundflächenzahl von 0,3 zu entnehmen. (1) bis (5) Zur Entwässerung dieser drei Baugrundstücke nehmen wir wie folgt Stellung: (1) Gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder getrennt von Schmutzwasser abzuleiten. Die Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 ist auf Grund der Bodenverhältnisse wahrscheinlich kaum möglich. Für die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser ist keine Vorflut vorhanden. Damit bleiben: (2) Retention und Drosselung des Abflusses auf einen Wert von max. 20 l/(s*ha), der dem natürlichen Abfluss nahekommt. Dies kann z. B. mit Retentionszisternen erreicht werden. (3) Verwertung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück. (z. B. Sammeln in einer Zisterne und Nutzung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung, WC-Spülung etc. (4) Abflussvermeidung durch den Einbau durchlässiger Kies und Pflasterflächen sowie begrünte Dachflächen.	<u>(1a) bis (5a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</u> Bearbeitung auf Ebene des Bebauungsplans. <u>(1b) Behandlung im Bebauungsplan: Berücksichtigung</u> Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan. <u>(2b) Behandlung im Bebauungsplan: Berücksichtigung</u> Die Begründung wird um den Punkt ergänzt. Der maximale Abflusswert von 20 l/(s*ha) wird im Bebauungsplan festgesetzt. <u>(3b) Behandlung im Bebauungsplan: Berücksichtigung</u> Im Bebauungsplan ist eine Zisternenpflicht festgesetzt. Das Mindestvolumen ist auf die Bewässerung des Gartens ausgelegt; die Nutzung als Brauchwasser im Haus ist möglich, aber nicht zwingend festgesetzt, weil der Aufwand für Einzelhäuser hierfür erheblich ist. <u>(4b) Behandlung im Bebauungsplan: Berücksichtigung</u>
--	---

(5) Als Vorlage könnten die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 86 Am Bürgerpark unter Nr. 5 benutzt werden. Wobei die Forderung nach Retention und Drosselung auf 20 l/(s*ha) hinzuzufügen wäre. Auszug Bplan 86: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Sondergebiet (SO) gelten folgende Festsetzungen: 5.1 Oberflächenbefestigungen / Bodenversiegelung Soweit wasserwirtschaftliche Belange oder bodentechnischen Gegebenheiten nicht entgegenstehen sind Terrassen, Wege und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sowie Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 (nach DWA-A 138) angesehen. Alternativ können die befestigten Fläche auch wasserundurchlässig ausgeführt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert oder verwertet wird. Als Oberflächenbefestigungen dürfen nur Materialien in hellen Farbtöne verwendet werden.	Im Bebauungsplan ist die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen bereits berücksichtigt, genauso wie die Dachbegrünung. <u>(5b) Behandlung im Bebauungsplan: Kenntnisnahme</u> Festsetzungen für wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sind bereits vorhanden. Für die Beseitigung von Niederschlagswasser wird auf die inhaltsgleiche Regelung im Wasserhaushaltsgesetz verwiesen; für die Sammlung von Niederschlagswasser wird verbindlich ein Zisternenvolumen festgesetzt. Die Löschwasserversorgung des Bauvorhabens wird erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Auf das vorhandene Messprotokoll wird im Rahmen der Bestandsaufnahme Bezug genommen, damit eine gesicherte Gebieterschließung angenommen werden kann.
---	---

5.2 Niederschlagswasser Soweit wasserwirtschaftliche Belange oder bodentechnischen Gegebenheiten nicht entgegenstehen ist das auf den abflusswirksamen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern und/oder zu sammeln und zu verwerten - z.B. zur Bewässerung der Grünflächen. 6.5.1 Löschwasser Die geplante bauliche Entwicklung des westlichen Geltungsbeereichs (Wohngebiet und Sondergebiet) erfordert eine Löschwasserversorgung von min, 48 m³/h über 2 Stunden (gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405): Vollgeschoss ≤ 3, die GFZ von ≤ 0,7, überwiegende Bauart mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen, sowie harter Bedachung. Die Löschwassermenge von 48 pro Stunde Ober zwei Stunden steht gemäß des Messprotokolls an einem im Löschwasserradius (300 m) gelegenen Hydranten zur Verfügung. Darüber hinaus erforderliche Mengen sind vom Eigentümer bzw Bauherren durch Installation einer Löschwasserzisterne oder durch eine andere geeignete Maßnahme sicherzustellen.	
e-netz Südhessen Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen	

AG und ENTEGA Medianet GmbH. Im Gebiet der Stadt Michelstadt sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas und Straßenbeleuchtung. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: (1) Der Geltungsbereich befindet sich im FttB Ausbaugbiet der Entega Medianet GmbH. Dieser Ausbau wird durch den Generalunternehmer Klenk und Sohn GmbH betreut. Ihre Ansprechpartner sind: Torsten Schulz Tel. : (+49) 06167/ 9300 - 58 Fax : (+49) 06167/ 9300 - 90 e-Mail : tschulz@klenkfirm.de Dieter Kleiber Tel. +49 (6167) 9300 - 43 Fax : +49 (6167) 9300 - 90 e-Mail: dkleiber@klenkfirm.de	<u>(1a) Behandlung im Flächennutzungsplan: Kenntnisnahme</u> Bearbeitung auf Ebene des Bebauungsplans. <u>(1b) Behandlung im Bebauungsplan: Kenntnisnahme</u> Der Kontakt zur Entega Medianet GmbH wird dem Flächeneigentümer zur Kenntnis gegeben. Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
--	---