

Gemeinde Mainhausen
Ortsteil Zellhausen

Bebauungsplan

„Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

Umweltbezogene Stellungnahmen

- Teil 2 -



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden
Planungsbüro für Städtebau
z.Hd. [REDACTED]
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern



Aktenzeichen 34 c 2_BE14.01.2-Sc-2020-017519

Bearbeiter

Telefon

Fax

E-Mail

Datum 27. Mai. 2020

Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen

hier: Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mitwirkung nach §9 Abs.7 FStrG oder § 23 Abs. 7 HStrG

Ihr Schreiben vom 27. April 2020

Sehr geehrter [REDACTED],

in Bezugnahme auf Ihrer Anfrage vom 27.04.2020 nimmt Hessen Mobil wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Die Stellungnahmen von Hessen Mobil vom 17.11.2016 sowie vom 03.09.2018 sind weiterhin gültig. So das Hessen Mobil gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Mainhausen keine Einwände hat.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L3065 durch den o.g. Maßnahme nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag [REDACTED]



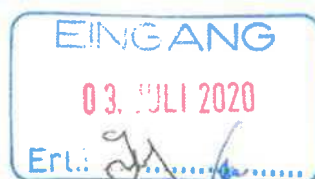
6

B.1.108

HESSEN



Forstamt Langen • Dieburger Str. 53 • 63225 Langen



Planungsbüro für Städtebau
 Göringer_Hoffmann_Bauer
 Im rauhen See 1
 64846 Groß-Zimmern

per E-Mail:



Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

E-Mail

Fax

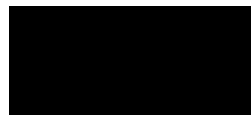
Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Datum

P 22

Mainhs / Zellhs / Sandgrube



PB 10108-P Hek/sni
 29.04.2020

01. Jul. 2020

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach
 Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen
 Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes nehme ich aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes verweist unter Punkt 3.2.2 „Forstrecht“ auf die als Bannwald ausgewiesene Vergleichsfläche in der Waldabteilung 1154 (Staatswald), wobei inhaltlich mit keinem Wort auf deren Funktion und Schutzwürdigkeit eingegangen wird. Lediglich unter Punkt 5.8 „Staubemissionen“ wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen der durch die Planung zu erwartende Staubentwicklung in der östlich des Plangebiets gelegenen Vergleichsfläche durch bauliche, technische oder sonstige Maßnahmen zu minimieren ist. Eine weitergehende Konkretisierung erfolgt nicht.

Es bleibt unerwähnt, dass die angesprochene Waldfläche als bewirtschaftete, langfristige Vergleichsfläche zum 1994 aus der Nutzung genommenen Naturwaldreservat „Zellhäuser Düne“ (Hessischer Staatsanzeiger 40/1994) dient und es sich dabei um eine hinsichtlich der Kombination aus Standort, naturräumlicher Lage und Waldbestand einmalige Dauerforschungsfläche handelt.

Die Verordnung zum Bannwald schreibt die ungestörte Entwicklung im Rahmen der Naturwaldforschung fest und weist die Fläche als genetisches Reservat aus.

Einvernehmlich mit der Nordwestdeutsche Forstliche Versuchsanstalt (Abteilung Waldwachstum, Sachgebiet Waldnaturschutz/Naturwaldforschung) gehen wir davon aus, dass die südöstlich der geplanten Anlage gelegene Vergleichsfläche durch einen Eintrag von insbesondere basischen Stäuben in ihren standörtlichen Grundlagen so verändert werden wird, dass eine langfristige Forschung ohne zwischenzeitliche Veränderung der Rahmenbedingungen durch äußere Einflüsse nicht mehr gegeben ist (siehe anhängende Stellung-

nahme der Nordwestdeutschen Forstlichen Versuchsanstalt). Ähnliches ist beispielsweise durch den Staubeintrag von Kalkschotterwegen in Waldbestände auf basenarmen Standorten bekannt.

Bei dem Boden der Vergleichsfläche zum Naturwaldreservat „Zellhäuser Düne“ handelt es sich um eine schwach podsolige Braunerde. Die Waldgesellschaft ist ein Drahtschmielen-Kiefernwald.

Aus Sicht der Naturwaldforschung ist der Betrieb der Anlage im Bereich der ehemaligen Sandgrube nur möglich, wenn Stoffeinträge auch in geringen Mengen in die Forschungsfläche technisch ausgeschlossen werden können.

Ich erwarte daher eine Konkretisierung darüber, wie sichergestellt werden soll, dass schädliche Stoffeinträge in die Vergleichsfläche durch technische, bauliche oder sonstige Maßnahmen sicher ausgeschlossen werden können.

Vorsorglich möchte ich an dieser Stelle auch darauf hinweisen, dass möglichen zukünftigen Absichten auf einer Erweiterung der Anlage in die Fläche des heutigen Bannwaldes aufgrund der langfristig ausgerichteten Forschung unabhängig vom Schutzstatus nicht zugestimmt werden kann.

2. Die Teilflächen B und C (Gemarkung Zellhausen, Flur 3, Flurstücke 509 und 511) sind im Bebauungsplan als naturschutzrechtliche Kompensationsflächen vorgesehen und sollen in Magerrasenflächen umgewandelt werden. Da es sich bei den dort stockenden Gehölzbeständen um Wald im Sinne des § 2 des HWaldG handelt, ist gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG vorab eine Rodungsgenehmigung bei dem Kreisausschuss des Landkreises Offenbach einzuholen. Da durch die vorgesehene Rodung der Waldflächen auf vorgenannten Parzellen der Gehölzbestand auf Flurstück 510 ebenfalls seine Waldeigenschaft verliert, ist auch hierfür ein Nutzungsumwandlungsverfahren durchzuführen. Der Verlust der bezeichneten Waldflächen ist gemäß § 12 Abs. 4 HWaldG durch eine flächengleiche Ersatzaufforstung auszugleichen.
3. Anlässlich der örtlichen Überprüfung der Außengrenzen des derzeitigen Betriebsgeländes wurde festgestellt, dass die forstfiskalische Wegeparzelle Nr. 24 zumindest abschnittsweise mit eingezäunt wurde. Dieser Weg ist in Abstimmung mit dem Forstamt in seinen ursprünglichen Zustand bis spätestens 12/2021 zurückzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bereichsleitung Dienstleistung und Hoheit

- 2 Anlage(n) - Stellungnahme der Nordwestdeutschen Forstlichen Versuchsanstalt
- Kartenausschnitt Waldumwandlungsflächen



JA B. Plan Zellhausen

[REDACTED] (Forst)

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Donnerstag, 8. Dezember 2016 11:04

Betreff:

Fwd: Fwd: WG: Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" in Mainhausen Ortsteil Zellhausen

Sehr geehrter [REDACTED],

herzlichen Dank für die Information zum Verfahren der Bebauungsplanfestsetzung „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ in der Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen.

Der Betrieb der Recyclinganlage ist danach in der Nachbarschaft der Vergleichsfläche des Naturwaldreservats „Zellhäuser Düne“ (Abt. 1154) vorgesehen.

Es ist mir ausgesprochen wichtig, dass das Forstamt als zuständige Untere Forstbehörde und Träger öffentlicher Belange in diesem Fall die Hinweise im Zusammenhang mit der Naturwaldforschung in das Verfahren einbringt.

Aus meiner Sicht besteht die Notwendigkeit eines Einwands, um zu vermeiden, dass Immissionen die Bedingungen in der Dauerforschungsfläche verändern.

Der Entwurf der Bebauungsplanung verweist unter Punkt 3.2.2 „Forstrecht“ auf die, als Bannwald ausgewiesene Vergleichsfläche hin. Inhaltlich geht der Entwurf nicht weiter auf deren Funktion und Schutzwürdigkeit ein.

Die angesprochene Waldfläche dient als bewirtschaftete, langfristige Vergleichsfläche zum 1994 aus der Nutzung genommenen Naturwaldreservat „Zellhäuser Düne“ (Hessischer Staatsanzeiger 40/1994).

Dabei handelt es sich um eine hinsichtlich der Kombination aus Standort, naturräumlicher Lage und Waldbestand einmalige Dauerforschungsfläche.

Die Verordnung zum Bannwald schreibt die ungestörte Entwicklung im Rahmen der Naturwaldforschung fest und weist die Fläche als genetisches Reservat aus.

Wir gehen davon aus, dass die südöstlich der geplanten Anlage gelegene Vergleichsfläche durch einen Eintrag von insbesondere basischen Stäuben in ihren standörtlichen Grundlagen so verändert werden wird,

dass eine langfristige Forschung ohne zwischenzeitliche Veränderung der Rahmenbedingungen durch äußere Einflüsse nicht mehr gegeben ist.

Ähnliches ist beispielsweise durch den Staubeintrag von Kalkschotterwegen in Waldbestände auf basenarmen Standorten bekannt.

Bei dem Boden der Vergleichsfläche zum Naturwaldreservat „Zellhäuser Düne“ handelt es sich um eine schwach podsolige Braunerde. Die Waldgesellschaft ist ein Drahtschmielen- Kiefernwald.

Aus Sicht der Naturwaldforschung ist der Betrieb der Anlage im Bereich der ehemaligen Sandgrube nur möglich, wenn Stoffeinträge, auch in geringen Mengen in die Forschungsfläche technisch ausgeschlossen werden können.

Vorsorglich möchte ich an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass möglichen zukünftigen Absichten auf einer Erweiterung der Anlage in die Fläche des heutigen Bannwaldes aufgrund der langfristig ausgerichteten Forschung unabhängig vom Schutzstatus nicht zugestimmt werden kann.

Bei Fragen und Anmerkungen können Sie sich gerne an mich wenden.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Nordwestdeutsche Forstliche Versuchsanstalt
Abteilung Waldwachstum
Sachgebiet Waldnaturschutz/Naturwaldforschung
Grätzelstr. 2
37079 Göttingen
Tel.: 0551/69401-101
Fax.: 0551/69401-160

www.nw-fva.de

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff:Fwd: WG: Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" in Mainhausen Ortsteil Zellhausen

Datum: Wed, 7 Dec 2016 16:55:02 +0100

Von: _____

Antwort an: _____

a



Kreis Offenbach

EINGANG

02. JUNI 2020

EINGANG

Der Kreisausschuss

Fachdienst:

63-Bauaufsicht**63.1/Allg.Bauvorhaben**

Ansprechpartner/in:



Aktenzeichen:

63-02896-20-45

Eingangsdatum:

04.05.2020

Schreibdatum:

26.05.2020

Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Antragsteller

Kreis Offenbach

FD 63.2 Bauaufsicht-Besondere Bauvorhaben

63-02447-20-88



Werner-Hilpert-Straße 1

63128 Dietzenbach

Vorhaben

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf

hier: Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube"

Grundstück

Mainhausen, Stellungnahme

Kataster

Gemarkung: Zellhausen,

Gegen das Vorhaben bestehen von hier aus grundsätzlich **keine** Bedenken.

Wir regen an, nachfolgenden Hinweis in Ihrem Bescheid zu übernehmen:

Zu Punkt 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan (Abwasserbeseitigung) wird darauf hingewiesen, dass nach aktueller Rechtslage (Bauvorlagenerlass in Kraft getreten am 07. Juli 2018) die Entwässerungsplanung kein Bestandteil der Genehmigungsverfahren nach §§ 65 und 66 HBO bzw. der Genehmigungsfreistellung nach § 64 HBO ist und der Bauaufsicht auch nicht im Rahmen der Baudurchführung vorgelegt werden muss.

Im Auftrag



Dienstleistungszentrum:
Bürgerservice: 0 60 74/81 80-0
Homepage: www.kreis-offenbach.de
E-Mail: info@kreis-offenbach.de

Besuchszeiten Bauaufsicht
Dienstag und Donnerstag 8.00-12.00 Uhr



Besucheranschrift
sowie Anschrift für
Paket-/Postgutsendungen:
Werner-Hilpert-Str. 1
63128 Dietzenbach

Bankverbindungen:
Postbank Frankfurt/M.
IBAN: DE92 5001 0080 0014 9146 03, BIC: PBNKDE33XXX
Sparkasse Langen-Seligenstadt
IBAN: DE15 5065 2124 0000 0002 40, BIC: HELADEF1SLS
Sparkasse Dieburg
IBAN: DE89 5085 2651 0048 0233 03, BIC: HELADEF1DIE
Frankfurter Volksbank eG
IBAN: DE24 5019 0000 4103 2944 74, BIC: FFVBDEFF

Mitglied
im
Erfolgsfaktor
Familie
Unternehmenskultur & Engagement

86

Ö. M.!

Fachdienst Umwelt
Wasser- und Bodenschutzbehörde

Dietzenbach, den 26.05.2020

Sachbearbeiter: [REDACTED]



Az.: II-67-4130-46293-20-re-MaA

I.
Fachdienst 63.2 Bauaufsicht – Besondere Bauvorhaben

im Hause

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
04.05.2020 63-02447-20-88

Bauleitplanung
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)
Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
hier: **Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für eine abschließende Beurteilung des Vorhabens aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht sind folgende Unterlagen und Angaben erforderlich:

1. Entwässerung

Das außerhalb der Bebauung liegende Plangebiet ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Der Aufbau des Untergrundes besteht nicht nachvollziehbar aus einem Gemisch von anthropogenen Ablagerungen. Aus diesem Grund ist vor Umsetzung des genannten Vorhabens der Verbleib bzw. die Vorbehandlung der an folgenden Stellen anfallenden betrieblichen Abwässer und des Niederschlagswasser darzulegen:

- Verkehrswege und Abstellflächen
- Werkstatt mit Waschplatz
- Betriebsgebäude mit Sozial- und Toilettenräumen
- Container- und Baustoffsilobstellflächen
- Abfall- und Sortieranlage
- Zwischenlagerflächen für Erdaushub und Bauschutt
- Erdaushub- und Bauschuttaufbereitungs- und Klassieranlagen
- Lagerung u. Behandlung von Grünschnitt

Einer erlaubnispflichtigen Versickerung von Niederschlags- oder Abwasser kann, aufgrund der nicht mit Sicherheit auszuschließenden Belastung des Untergrundes, nicht zugestimmt werden.

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die theoretische Möglichkeit besteht, anfallendes Schmutzwasser in den nördlich der Bundesautobahnen verlaufenden Kanal

abzuleiten. Der weitere Verbleib des dort eingeleiteten Abwassers bzw. der weitere Kanalverlauf ist zu klären.

2. Aufbereitung/ Zwischenlagerung von Bauschutt

Es werden Bauschutt und Erdaushub im beplanten Bereich aufbereitet und zwischengelagert.

In dem Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid aus dem Jahr 1995 wurde die Aufbereitung und Zwischenlagerung von „unbelastetem“ Bauschutt und Erdaushub genehmigt.

Es ist dem Genehmigungsbescheid nicht zu entnehmen und uns nicht bekannt, welche Kubaturen maximal an

- nicht aufbereitetem Bauschutt
- aufbereitetem Bauschutt
- nicht aufbereitetem Erdaushub
- aufbereitetem Erdaushub

zwischengelagert werden und wie diese Betriebsflächen befestigt sind.

Da der Begriff „unbelastet“ für Bauschutt und Erdaushub nicht mehr zur Festlegung von Grenzwerten an Inhaltsstoffen/ Schadstoffen verwendet wird, ist darzulegen, welche qualitativen Anforderungen der angelieferte Bauschutt und Erdaushub nunmehr erfüllt, damit er entsprechend der Genehmigung in der Anlage aufbereitet und zwischengelagert werden darf.

3. Grünschnittaufbereitung und –lagerung

Derzeit ist auf der Fläche „nur“ die Aufbereitung und Zwischenlagerung von Grünschnitt in Form von Strauch- und Baumschnitt genehmigt.

Es ist hier darzulegen, ob die geplante Nutzung bei der Annahme und Aufbereitung von Grünschnitt hierüber hinausgeht und ggf. auch eine Kompostierung geplant ist.

4. Abfall- und Sortieranlage

Es ist darzulegen, welche Abfälle in welcher Form (maschinell/ manuell) wo (Freifläche/ Halle) sortiert werden sollen.

Zudem ist auszuführen, wie und wo die Abfälle vor und nach dem Sortieren zwischengelagert werden.

5. Auffüllungen im Bereich der Teilfläche A in Mainhausen, Gemarkung Zellhausen, Flur 9, Flurstück 23/0

Entsprechend vorliegender Unterlagen vom Juli 2016 des Planungsbüros für Städtebau göringer_hoffmann_bauer sollen im Rahmen des vorgesehenen Bauvorhabens Auffüllungen im oben genannten Bereich stattfinden, um ein zukünftiges Geländeniveau in einer Höhe von 136,0 mÜNN zu erreichen.

Damit abschließend aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht beurteilt werden kann, ob demgegenüber gegebenenfalls Bedenken bestehen, müssen dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach folgende Angaben zur Prüfung vorgelegt werden:

- Angaben zum Herkunftsort der zur Verfüllung vorgesehenen Fremdmaterialien.
- Ein Lageplan ist beizufügen, aus welchem eindeutig hervorgeht, wo und in welchen Mengen genau Fremdmaterialien zur Verwertung vorgesehen sind.

- Darüber hinaus sind Informationen zum Standort (Untergrundbeschaffenheit, Grundwasserflurabstand sowie Angaben über die derzeitige Höhenlage des oben genannten Grundstückes) vorzulegen.

6. Versiegelung der Flächen (Lager,-und Sortierflächen von Abfällen und Rohstoffen)

Weiterhin wird den vorgenannten Unterlagen entnommen, dass bauliche Anlagen mit versiegelten Flächen geplant werden. Daher ist im Rahmen dessen zu beachten, dass vor Errichtung solcher Anlagen mit unmittelbarer Verbindung zum Erdreich im Vorfeld (auch vor der geplanten Auffüllung) gemäß § 4 Satz 2 und § 8 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 Abs. 4 Hessische Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) aufgrund langjähriger Grundstücksnutzung der Nachweis zu erbringen ist, dass der vorgesehene Untergrund für diese Zwecke geeignet ist und er insbesondere nicht mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigt ist.

Die entsprechenden Nachweise sind unaufgefordert rechtzeitig der vorgenannten Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

7. Werkstatt

Beim Betrieb der Werkstatt auf dem beplanten Bereich ist davon ausgehen, dass hier auch mit wassergefährdenden Betriebsmittel umgegangen wird und diese dort auch gelagert werden.

Die Anforderungen der Hessischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS) hinsichtlich Bauausführung und Betrieb sind zu beachten.

8. Waschplatz

Für die Neuerrichtung eines Waschplatzes für Fahrzeuge sind ebenfalls wasserrechtliche Anforderungen bei der bautechnischen Ausführung des Waschplatzes als auch bei der Einleitung des anfallenden mineralöhlhaltigen Abwassers (Anhang 49 der Abwasserverordnung) zu beachten.

9. Eigenbedarfstankstelle

Sofern eine Eigenbedarfstankstelle vorgesehen bzw. ggf. schon vorhanden ist, sind auch hier die wasserrechtlichen Anforderungen nach der Hessischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS) zu beachten.

Im Auftrag



II. Si z.K.u.z.A.

III. abges.: 26.05.2020

Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Planungsbüro
für Städtebau
Göringer_Hoffmann_Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern



Der Kreisausschuss

Fachdienst:
FD 63.2 Bauaufsicht
-Besondere Bauvorhaben-
Ansprechpartnerin:



Zeichen:
63-02447-20-88 / wm
Datum:
26.05.2020

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
26.03.2020 PB90053-P Lus/sni

**Bauleitplanung
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)
Gemeinde Mainhausen - Zellhausen
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“
Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplans „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ in der Fassung vom Februar 2020, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:

Der Bebauungsplanentwurf weist erhebliche fachliche Mängel auf. Wesentliche Punkte, die bereits im naturschutzrechtlichen Teil der Kreis-Stellungnahme vom 06.12.2016 thematisiert wurden, wurden nur unzureichend oder gar nicht berücksichtigt.

Artenschutz:

Zu keinem Zeitpunkt wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung für den Bereich der z.T. waldartigen Gehölzflächen innerhalb des B-Plan-Gebietes beauftragt oder durchgeführt. An keiner Stelle im Umweltbericht, in der Begründung oder in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen findet sich irgend ein Hinweis hierzu. Da der B-Plan-Entwurf die Rodung dieser Gehölzbereiche ermöglicht, ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung im Rahmen der Aufstellung des B-Planes (Höhlen, Spaltenquartiere, Fledermäuse, Vögel) unabdingbar. Der Verweis auf die gesetzlichen Rodungsfristen und eine Umweltbaubegleitung ist wichtig, ersetzt jedoch nicht die vorlaufende Untersuchung.

Der strikte Hinweis aus dem aktualisierten Artenschutzgutachten von 2019 zur Abdichtung des „Artenschutzzaunes“ an der Süd- und Ostseite des B-Plan-Gebietes gegen bodengebundene geschützte Tierarten (Zauneidechse, Schlingnatter, Kapitel 3) wurde nicht aufgegriffen. Er sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden (reptiliensichere, ca. 20 cm in den Boden eingelassene und ca. 30 cm über den Boden herausragende Barriere am Fuß des Metallgitterzaunes).

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag gehen nicht weit genug. Es kommt nicht in erster Linie auf die Größe verglaste bzw. transparenter oder spiegelnder Fassadenbereiche an, sondern auf ihre Lage und Ausgestaltung. Daher ist in jedem Fall bei der Planung von Gebäuden dieser Aspekt zu berücksichtigen, und nicht erst ab einer Fläche von 10 m².

Eingriffsbilanzierung:

Die Punktbewertung für die Entwicklung von Magerrasen auf den beiden externen Ausgleichsflächen ist mit 71 BWP/m² nicht zutreffend. Die Hessische Kompensationsverordnung (alt), die zulässigerweise angewendet wurde, sieht für diesen Biotoptyp 69 BWP/m² vor. Die Aufwertung um 2 BWP/m² (was bei 6.847 m² Fläche insgesamt 13.694 BWP ergibt) wird damit begründet, dass diese Flächen ja planungsrechtlich gesichert und dauerhaft gepflegt würden. Dies ist jedoch rechtliche Voraussetzung, damit überhaupt eine Anerkennung als Kompensationsmaßnahme möglich ist und steht in keinem Zusammenhang mit der Punktbewertung. Die Bewertung ist falsch und muss überarbeitet werden.

Aufgrund des nunmehr vorliegenden geotechnischen Gutachtens zu den Untergrundverhältnissen und Bodendurchlässigkeiten (Büro Meßmer) sowie der Stellungnahme des Ingenieurbüros IBR zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange ist völlig offen, wie die Behandlung des Niederschlagswassers künftig erfolgen soll oder kann. Aufgrund der Vorbelastungen des Untergrundes (u.a. nachgewiesene Bauschutt-ablagerungen) ist davon auszugehen, dass eine Versickerung im B-Plan-Gebiet nicht genehmigungsfähig sein wird. Das hat Auswirkungen auf die Bilanzierung, da versiegelte Flächen, deren Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, sondern größtenteils in einen Vorfluter oder gar Kanal eingeleitet werden muss, als vollversiegelte Flächen mit 3 statt mit 6 BWP/m² zu bilanzieren sind. Dies führt zu einem erheblich erhöhten Biotopwertdefizit, das dementsprechend in der Kompensation berücksichtigt werden muss.

Unabhängig von dieser Einschätzung wird erneut darauf hingewiesen, dass es naturschutzfachlich wünschenswert wäre, die Entwässerung so zu konzipieren, dass unbelastetes Niederschlagswasser in die bestehende feuchte Senke südlich des Baugebietes (außerhalb des Geltungsbereiches, in der Rekultivierungsfläche) eingeleitet wird. Etwaige Versickerungskonzepte, die mit neuen Eingriffen in die Rekultivierungsflächen (Wald und Magerrasen) verbunden wären, sind ausgeschlossen.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass eine freiwachsende, 2-reihige Hecke auf einer Breite von 2 m (festgesetzt entlang der Landstraße) technisch nicht realisierbar ist, da der Platz hierfür nicht ausreicht. Zudem sind 2 m für die Eingrünung des Gewerbegebietes insbesondere im südwestlichen Teil (Richtung Gelände-Zufahrt) funktional nicht ausreichend und können auch nicht mit 20 BWP/m² bilanziert werden. Hier wird eine Breite von 5 m als Minimum für erforderlich gehalten.

Ohnehin sind für die Erreichung der 5% Grünfläche noch weitere Maßnahmen im Gelände erforderlich. Diese könnten z.B. mit der qualifizierten Verbreiterung der Eingrünungshecke erfüllt werden.

Kompensation:

Es wird bedauert, dass eine Dachbegrünung lediglich unverbindlich angeregt und nicht verbindlich festgesetzt wird. Hiermit hätte eine wesentliche Eingriffskompensation geleistet werden können. Dies sollte unter Berücksichtigung der o.g. gravierenden Mängel der Bilanzierung nochmals überprüft werden.

Es wird dringend angeregt, weitere verbindliche Pflanzfestsetzungen für Gehölzanpflanzungen bzw. Pflanzinseln innerhalb des B-Plan-Gebietes festzusetzen, insbesondere im Bereich von Parkplätzen und größeren Gebäuden. Das völlige Fehlen eines konkreten Bbauungskonzeptes erschwert hier quantifizierbare Vorgaben.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag: Verfügbarkeit und langfristige Sicherung der Pflege der Kompensationsflächen:

Die Kompensationsflächen befinden sich in Privateigentum und nicht im unmittelbaren Zugriff der Gemeinde Mainhausen. Die dauerhafte Flächenverfügbarkeit als Kompensationsfläche muss daher in geeigneter Weise bereits vor Inkrafttreten des Bbauungsplanes gesichert werden. Möglich wäre ein Kauf des Grundstückes durch die Gemeinde Mainhausen. Alternativ kann die Privatfläche durch Grundbucheintrag dauerhaft zugunsten des Naturschutzes dinglich gesichert werden.

Darüber hinaus ist die Pflege der Kompensationsflächen auf mindestens 30 Jahre zu gewährleisten. Hierfür ist, sofern kein Kauf durch die Gemeinde erfolgt, eine vertragliche Regelung erforderlich (städtebaulicher Vertrag bzw. Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan), in der die Zuständigkeit für die Durchführung und die Kostenübernahme sowie die konkreten Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen geregelt werden. Da die Kompensationsflächen innerhalb eines FFH-Gebietes liegen, ist das Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg, das im Auftrag des RP Darmstadt für die Bewirtschaftung der FFH-Flächen zuständig ist, sowie die Untere Naturschutzbehörde zwecks Qualitätssicherung der Instandsetzungsmaßnahmen bei der Vertragsgestaltung einzubeziehen.

Fehlendes Baukonzept/Eingriffsvermeidung:

Dem B-Plan mangelt es an einer nachvollziehbaren Konzeption für die künftig tatsächlich benötigten baulichen Anlagen, insbesondere die Größe und Höhe von Gebäuden, Hallen und Überdachungen, Wegeverbindungen, Parkplätze und sonstige Infrastruktur. Daher ist es nicht möglich, die Vorgabe der Eingriffsvermeidung, d.h. der Begrenzung von Eingriffen auf das für den Zweck erforderliche Mindestmaß, nachzukommen.

Durch den Verzicht auf nähere Festlegungen im aktuellen Planentwurf, wo welche Anlagen vorgesehen sind, wäre es theoretisch auch möglich, bis zu 15 m hohe Gebäude und einen 25 m hohen Funkmast fast unmittelbar an die schützenswerten und auch von optischen Störungen weitgehend freizuhaltenden Rekultivierungsflächen heranzubauen.

Aufgrund des Eingriffsminimierungsgebotes und notwendiger Vermeidung nachteiliger artenschutzrechtlicher Auswirkungen ist daher die Einrichtung dieser Hochbauten verbindlich auf die nördliche Hälfte bzw. die Mitte des Gebietes zu beschränken, damit sie weit genug von den empfindlichen Biotopbereichen entfernt sind.

Es wird empfohlen, der Anregung des Gutachters zu folgen, und in diesem Bereich auf eine vollständige Verfüllung zu verzichten, sondern die Gebäude auf einer niedrigeren Ebene zu errichten (einschließlich fachgerechter Entwässerung) und ihre Maximalhöhe über NN entsprechend zu reduzieren, so dass sie weniger weit in ihre Umgebung herausragen.

Straßenverkehr

Die alleinige Betrachtung des Knotenpunktes L3065 Babenhäuser Straße / Zufahrt Sandgrube zur Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ist nicht ausreichend.

Die Knotenpunkte L3065 Babenhäuser Straße / L2310 OU Seligenstadt sowie L2310 / K185 „Hillerkreuzung“ sind in die Betrachtung der Verkehrsabläufe einzubeziehen. Die Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte ist festzustellen.

Sollten zur Aufrechterhaltung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs Änderungen an den Signalplanungen an den beiden vorgenannten Knotenpunkten notwendig werden, sind die Kostentragung der Signalplanungen von der Gemeinde Mainhausen zu realisieren (Erlasse des HMWEVL vom 06.02. und 23.11.2015).

Für Feuerwehr und Rettungsdienst sind die erforderlichen Flächen (Feuerwehrstellfläche), die Zu- und Durchgänge und die Feuerwehrezufahrten nach den DIN-Richtlinien auszuführen und zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung muss Begrünung ist so auszuführen und zu pflegen, dass die erforderlichen Feuerwehrstellflächen und auch die Flächen für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges freigehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass alle Nutzungseinheiten in jedem Obergeschoss jederzeit angeleitet werden können.

Der geplante Löschwasserteich/-becken zur Sicherung des Grundschutzes ist individuell bezüglich Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Falls für diesen Bebauungsplan planungsrechtlich Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen oder Brunnen) vorgesehen sind, müssen diese von den künftigen Betreibern gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung formlos bei uns angezeigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass wir **nicht**, wie in der Begründung unter Punkt 6.2 genannt, der verantwortliche Trink-, Brauch- und Löschwasserversorger sind.
Verantwortlich ist die Stadt Mainhausen.

Wir bitten, die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung miteinzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden



Planungsbüro für Städtebau

Im Rauhen See 1

64846 Groß-Zimmern

Bearbeiter

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

18.05.2020

**Betreff: Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im OT Zellhausen;
Re: PB10108-P Hek/sni**

hier: denkmalfachbehördliche Stellungnahme der Paläontologischen Denkmalpflege

Sehr geehrter [Redacted] - sehr geehrte Damen und Herren,

das von den oben genannten Bebauungsplänen betroffene Areal liegt innerhalb des gem. § 2 Abs. 2 HDSchG als Paläontologisches Bodendenkmal „Zellhausen 993“ ausgewiesenen Grubenbereiches. Der geologische Untergrund dieses wird von Main-Hochterrassenablagerungen des Quartärs dominiert, in welchen Spuren tierischen oder pflanzlichen Lebens auftreten. Hierbei handelt es sich um quartäre Fossilien in Form von Mammutzähnen und -knochen sowie Versteinerungen von weiteren Großsäugern. Entsprechende 'Bodenfunde sind lokal nicht schichtgebunden, sondern treten als isolierte Einzelfunde ohne Anreicherungs-lage auf. Dies bedeutet, dass im Vorfeld keine gezielte Fossilnotbergung möglich ist - im Zuge von Bodeneingriffen allerdings mit solchen Funden zu rechnen ist. An dieser Stelle verweise ich auf die Meldepflicht von Fossilien als paläontologische Bodendenkmäler gem. § 21 HDSchG. Zudem bitte ich Sie freundlich um Meldung über den Beginn der Bodeneingriffe. Die Paläontologische Denkmalpflege wird entsprechende Arbeiten durch wenige Vorortbesuche evaluieren. Ein Arbeitsaufschub durch diese Begleitung ist nicht zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

(A III 4) und UNESCO-Weltnaturerbe (A III 5)



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Planungsbüro für Städtebau
Im Rauhen See 1

64846 Groß-Zimmern

Aktenzeichen	A III.3 Da 410-2020
Bearbeiter/in	
Durchwahl	
Fax	
E-Mail	
Ihr Zeichen	PB10108-P Hek/sni
Ihre Nachricht	13.05.20
Datum	29.06.20

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen-Zellhausen
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Belange der hessenArchäologie in Bezug auf Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG (Spuren menschlichen Lebens) sind ausreichend berücksichtigt (Hinweis im Textteil des Kartenteils).

Eine Stellungnahme des Sachgebiets Paläontologie in Bezug auf Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG (Spuren tierischen und pflanzlichen Lebens) erfolgt separat.

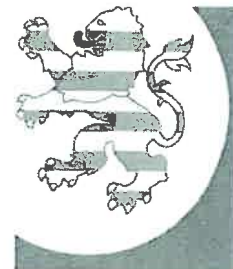
Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



10

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM



HOCHTAUNUSKREIS

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

Planungsbüro für Städtebau
görringer-hoffmann-bauer

Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern



Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

26. Mai 2020

Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im OT Zellhausen
hier: Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre Schreiben vom 29.04.2020 und 13.05.2020; Az.: PB10108-P

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter [REDACTED]

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Vorhaben

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf *Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube* im Ortsteil Zellhausen der Gemeinde Mainhausen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um z. T. bestehende Nutzungen und bauliche Anlagen in der Sandgrube planungsrechtlich abzusichern bzw. zu ermöglichen. Dies beinhaltet auch die mittel- bis langfristige Verlagerung der im Gewerbegebiet vorhandenen Sortieranlage (Standort: Ostring 30) an einen gemeinsamen Standort. Der eigentliche Bebauungsplan-Entwurf für das Recyclingzentrum hat dabei eine Größe von ca. 4,99 ha. Hinzu kommen naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, für die nordwestlich der L 3065 extern die Teilbereiche B und C festgesetzt sind.

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, ist der Geltungsbereich A als *Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand* dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu genügen, ist hierzu noch ein RegFNP-Änderungsverfahren durchzuführen, wie unter Ziffer 3.1 der Begründung ausgeführt.

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

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

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

Postbank
BLZ 530 100 60 · Kto. 9 957 600
IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Weiterhin liegt das Plangebiet A vollständig im Landschaftsschutzgebiet *Landkreis Offenbach*, für das eine Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes für den Geltungsbereich erforderlich ist. Nach hiesigem Kenntnisstand haben hierzu schon Gespräche mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt stattgefunden, wobei –vorbehaltlich des Nachweises der Verträglichkeit mit dem angrenzenden Vogelschutzgebiet und den artenschutzrechtlichen Belangen – eine Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt wurde.

3. Landwirtschaftliche bzw. landespflegerische Hinweise, Anregungen und Bedenken

Durch den vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf werden Eingriffe Natur und Landschaft vorbereitet. Bei Umsetzung aller planungsrechtlich zukünftig zulässigen Nutzungen, verbleibt gem. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein Ausgleichsdefizit von ca. -88.000 Wertpunkten. Aus diesem Grund wurden zur vollständigen Kompensation die beiden externen Teilflächen B und C in den Bebauungsplan integriert.

Die extern nordwestlich der L 3065 gelegenen beiden Teilflächen B und C (Gemarkung Zellhausen, Flur 3, Flurstücke 509 und 511) liegen innerhalb des Fauna-Flora-Habitat Gebietes (FFH-Gebiet) 5920-350 *Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen*.

Meine Behörde, das Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg, wurde mit Schreiben vom 25.05.2010 von der Oberen Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt mit der lokalen Gebietsbetreuung und Maßnahmenumsetzung des FFH-Gebietes 5920-350 *Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen* beauftragt. Für die Maßnahmenumsetzung im FFH-Gebiet liegt seit 2010 ein gültiger Bewirtschaftungsplan vor.

Die Planung sieht die Rodung der auf den Flächen vorhandenen Gehölzbestände, einschließlich Entfernung der Wurzelstöcke vor. Zielsetzung der Entbuschung ist die Entwicklung der Maßnahmenfläche zu einem Sandmagerrasen. Das Maßnahmenziel Sandmagerrasen (Lebensraumtyp 2330) entspricht dabei im grundsätzlichen dem gültigen Bewirtschaftungsplan für das FFH-Gebiet aus 2010.

Bezüglich der hierzu erforderlichen Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen enthielt die Planung in der Begründung und den Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB im Jahre 2016 missverständliche Aussagen, die im weiteren Verfahren fachlich, inhaltlich und redaktionell noch zu überarbeiten waren.

Unter Ziffer 5.6 *Sonstige grünordnerische Festsetzungen* der Begründung, sind auf Seite 16 f. nunmehr unsere Anregungen aufgegriffen worden und entsprechende Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB als *Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Magerrasen* festgesetzt. Die Maßnahmenplanung sieht dabei eine einmalige Mahd ab dem 15.09. des Jahres vor.


Dies wird aus landespflegerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Damit ist gewährleistet, dass eine einheitliche Bewirtschaftung der Sandmagerrasenflächen im FFH-Gebiet 5920-350 *Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen* gewährleistet wird. Die Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen der Sandmagerrasenflächen im FFH-Gebiet werden hierbei durch unsere Behörde mit den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern koordiniert und durchgeführt. Der Mahdtermin 15.09. eines Jahres hat sich in den letzten Jahren entsprechend bewährt und zu einer guten Bestandsentwicklung der Sandrasenflächen im FFH-Gebiet geführt.

Freundliche Grüße



181

Fachbereich II
Fachdienst 63 Bauaufsicht
63.1. Allgemeine Bauvorhaben
-Untere Denkmalschutzbehörde-
II-63/1-/we

Dietzenbach, 25.05.20
Werner-Hilpert-Straße 1
Telefon (06074) 8180-



**Archäologischer Denkmalschutz
Bauleitplanung
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)
Gemeinde Mainhausen, OT Zellhausen
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“
Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
hier: Äußerung der Fachbereiche
Ihr Schreiben vom 04.05.2020**

Az.: 63-02447-20-88

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs betrifft ein Paläontologisches Bodendenkmal (quartäre Fossilienfunde). Diese sind als Bodendenkmäler nach § 2 (2) 2 HDSchG geschützt.

Da im Geltungsbereich bereits Bodeneingriffe durch Nutzung stattgefunden haben, ist nicht mit einer vollständigen Erhaltung des Bodendenkmals zu rechnen. Aus diesem Grunde werden von Seiten unserer Behörde gegen den o.g. Entwurf des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Es muss aber damit gerechnet werden, dass durch Bodeneingriffe jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 (2) 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Werden Fossilien entdeckt, sind sie gemäß § 21 HDSchG unverzüglich zu melden. Vor Beginn von Bodeneingriffen ist die Paläontologische Denkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu benachrichtigen.

Wir bitten daher, diesen Genehmigungsvorbehalt im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen.

Im Auftrag



12

20. MAI 2020

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro für Städtebau
Göringer, Hoffmann, Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: PB10108-P Hek/sni

Ihre Nachricht: 29.04.2020

Unser Zeichen: hy



19. Mai 2020

Mainhausen 2/20/Bp

**Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" der Gemeinde Mainhausen,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, bauliche Anlagen und Nutzungen der Firma Höfling auf einer ehemaligen Abbaufäche südlich der A 3 abzusichern bzw. zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Betriebsanlagen der Firma Höfling aus dem Gewerbegebiet in Zellhausen auf diese ehemalige Abbaufäche verlagert und zukünftig an einem Standort zusammengeführt werden.

Die Fläche A „Sondergebiet – Recyclingzentrum“ der vorgelegte Planung liegt in einem im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) dargestellten „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand“ (ca. 4,9 ha). Wie schon in unseren Stellungnahmen vom 24.04.2013 und 14.12.2016 mitgeteilt, weicht der Bebauungsplan mit den geplanten Nutzungen vom rechtswirksamen RPS/RegFNP 2010 ab und ist somit nicht aus diesem entwickelt. Daher bestehen hierzu formale Bedenken und es ist ein Änderungsverfahren durch die Gemeinde zu beantragen. Diese Beantragung wurde von der Gemeinde mündlich angekündigt, ist aber bisher noch nicht erfolgt.

Grundsätzlich steht der Regionalverband FrankfurtRheinMain der Verlagerung der Firma Höfling auf die Fläche südlich der A 3 weiterhin positiv gegenüber, da sie der Entwicklung des Zellhäuser Gewerbegebietes zugute kommen würde.

Im Kontext des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist auch der Bebauungsplan „MZ-Z7 Gewerbe- und Industriegebiet, 3. Änderung“ der Gemeinde Mainhausen zu sehen, der die zukünftige Entwicklung der Fläche der bestehenden Betriebsanlagen der Firma Höfling im Zellhäuser Gewerbegebiet zum Inhalt hat. Auch hier gibt es Abweichungen vom RPS/RegFNP

2010 und es ist ebenso ein Änderungsverfahren erforderlich. In unserer Stellungnahme vom 28.11.2012 zum Bebauungsplan „MZ-Z7 Gewerbe- und Industriegebiet, 3. Änderung“ haben wir darauf hingewiesen, dass die beiden Planungen mit dem Ziel, die zwei Betriebsanlagen auf die Fläche südlich der A 3 zusammenzuführen, eng miteinander verknüpft sind und daher im planerischen Zusammenhang zu sehen sind.

Zur Abstimmung der weiteren Verfahrensschritte gab es seit 2012 bereits mehrere Gespräche zwischen der Gemeinde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, dem Regionalverband FrankfurtRheinMain, der Firma Höfling und dem beauftragten Planungsbüro. Hierbei hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain auf die Abweichungen vom RPS/RegFNP 2010 hingewiesen und vorgeschlagen, dass beide Flächen in einem gemeinsamen RegFNP-Änderungsverfahren geändert werden sollen.

Die in der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB von uns geforderte „Bauhistorie“ wurde durch die Gemeinde zwischenzeitlich eingereicht.

Vorbehaltlich einer erfolgreichen Klärung der noch offenen Punkte zum Themenkomplex „Wasser“ mit den zuständigen Wasserbehörden (u.a. Niederschlagswasserbehandlung, Stand des 2017 angedeuteten Ausweisungsverfahrens für ein Wasserschutzgebiet im Bereich der Planfläche) erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Bereichsleiter RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Mainhausen
Humboldtstr. 46-48
63533 Mainhausen

Unser Zeichen:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:

RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.12/13-2020/1

29.04.2020

25. Mai 2020

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen
Bebauungsplanentwurf Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet umfasst den größten Teil einer ehemaligen Sand- und Kiesgrube südlich des Ortsteils Zellhausen mit einer Gesamtfläche von 4,99 ha. Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wird die Schaffung von Planungsrecht für ein Recyclingzentrum angestrebt. Hierzu werden zum Teil bereits bestehende Nutzungen und bauliche Anlagen überplant und um weitere erforderliche Teile ergänzt. (Teilfläche A). In den Bebauungsplan einbezogen werden zwei westlich des geplanten Recyclingzentrums gelegene Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Teilflächen B+C).

Die Teilfläche A ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellt als „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten/Bestand, die Teilflächen B+C sind als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Das oben genannte Vorhaben ist demnach für den Teilbereich A nicht gem. § 1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Da das Vorhaben letztlich einen bereits vollzogenen schleichenden Nutzungswandel der Fläche, die zum einen durch den zuvor erfolgten Abbau oberflächennaher Rohstoff-Lagerstätten und zum Anderen in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 3 und zur Landesstraße L3065 ohnehin stark anthropogen geprägt ist, planungsrechtlich absichern soll, und hier mit einem kommunalen Recyclingzentrum eine Einrichtung im Interesse des Gemeinwohls geschaffen wird, bestehen **regionalplanerisch keine Bedenken** gegen den Bebauungsplan.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

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

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

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans für den Teilbereich A ist jedoch erforderlich.

Für die Teilbereiche B + C ist das oben genannte Vorhaben nach § 1 Absatz 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen folgendes mit:

Der Geltungsbereich Teilfläche A des o. g. Bebauungsplanentwurfs liegt in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet Nr. 5920-350 „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“ sowie zum Vogelschutzgebiet Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“. Im Jahr 2013 wurden für das FFH-Gebiet eine FFH-Vorprüfung und für das Vogelschutzgebiet eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Beide Untersuchungen legten nachvollziehbar dar, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führt. Die Vorschriften des § 34 BNatSchG stehen dem Bebauungsplan somit nicht entgegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“. In meiner Stellungnahme vom 14. Dezember 2016 wurde eine Teillöschung für den Geltungsbereich Teilfläche A des Bebauungsplans vorbehaltlich des positiven Ausgangs des Teillöschungsverfahrens in Aussicht gestellt, da die betroffene Fläche aufgrund der seit vielen Jahren bereits bestehenden Nutzung als Bauschuttrecyclinganlage für den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes keine besondere Bedeutung hat. Diese Auffassung hat weiterhin Bestand. Nach Mitteilung des für das Teillöschungsverfahren zuständigen Dezernats V 53.2 wurde das Verfahren nach Durchführung der Anhörung im Jahr 2018 aufgrund der eingegangenen Einwendungen zunächst zurückgestellt. Von einer Teillöschung durch das Dezernat V 53.2 ist auszugehen, sobald ein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan absehbar ist.

Bezüglich der weiteren zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange, insbesondere zum Artenschutz, verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

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

Grundwasser / Wasserversorgung:

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

WSG geplant:

Das Plangebiet liegt im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Zellhausener Wald des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-

Wasserschutz-Gebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten. Es ist zukünftig mit daraus resultierenden Auflagen zu rechnen. Ich bitte Sie dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der mit Bauschuttresten durchsetzten Böden sollte unterbleiben.

Flächen, bei denen das Niederschlagswasser durch die gelagerten Materialien schädlich verunreinigt wird, sind wasserundurchlässig auszuführen und an das Kanalnetz anzuschließen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz :

Die Planung sieht die Ausweisung als Sondergebiet zur gewerblichen Bebauung bzw. Nutzung als Recyclingzentrum der ehemaligen Sand- und Kiesgrube der Firma Höfling vor. Das Plangebiet wird zurzeit als Standort von Sieb- und Brechanlagen zum Recycling von Bauschutt sowie als großflächige Lager- und Sortierfläche für die Aufstellung für Baustoffsilos bzw. Sammlung und Behandlung von Grünschnitt genutzt.

Schmutzwasser:

Die Planung sieht vor, das anfallende Schmutzwasser über eine Druckleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal nördlich der BAB 3 einzuleiten, der sich im Einzugsgebiet der Mischwasserentlastungsanlage B11 befindet. Gegen die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage des Abwasserverbandes Schleifbach in Klein-Welzheim bestehen keine Bedenken.

Niederschlagswasser:

Nach der vorliegenden Planung soll das anfallende Niederschlagswasser der Gebäudedachflächen als Brauch- und/oder Löschwasser mit anschließender Versickerung des Überlaufwassers genutzt werden. Unter den Hinweisen des Bebauungsplanes wird eine Empfehlung zur Begrünung der Flachdächer aufgeführt. Gemäß dem Punkt 6.3 der Begründung ist geplant, eine konkrete Entwässerungsplanung im Vorfeld der erforderlichen Baugenehmigungen zu erstellen.

Nach der mir vorliegenden Planung ist die Entwässerung des Niederschlagswassers aus folgenden Gründen **nicht** gesichert:

- Die vorhandene Grundwasserverunreinigung durch eine LHKW-Fahne macht eine Versickerung langfristig nicht möglich.

- Die Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Babenhäuser Straße ist aufgrund der fehlenden Leistungsfähigkeit des Kanals nicht möglich (siehe Punkt 2.4.2.2 der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme des Ing. Büro Reitzel GmbH & Co. KG vom März 2018).

Bei der weiteren Entwässerungsplanung ist zu beachten, dass eine Erlaubnis nach § 57 Wasserhaushaltsgesetz nur erteilt werden kann, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist.

Einer Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den vorhandenen Kanal kann nur zugestimmt werden, wenn durch geeignete Maßnahmen im Planungsgebiet die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers so gering wie möglich gehalten wird. Bei einer veränderten Mischwassereinleitung ist mit einem Schmutzfrachtsimulationsmodell nachzuweisen, dass die Anforderungen mit der höheren Mischwassermenge eingehalten werden.

Bodenschutz / Altlasten :

1. Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten)

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) oder schädliche Bodenveränderungen. Im Umweltbericht wurde auf die Altlastensituation der umliegenden Grundstücke (Flurstücke 27, 28 und 26 in der Flur 9) ausführlich eingegangen.

Auf folgendes weise ich jedoch hin:

- Im Zuge des Betriebes wurde die ehemalige Sandgrube durch das ortsansässige Unternehmen sukzessive mit aufbereitetem Material verfüllt. Über die Art der dabei verfüllten Materialien habe ich keine Kenntnis. Ich verweise hierzu auf das Dezernat 42.2. Aufgrund der Verfüllungen mit unbekanntem (ggfs. auch organischem) Material besteht die Möglichkeit, dass es auf dem Grundstück zu Ausgasungen von Kohlendioxid oder Methan kommt. Da dieser Umstand bei den bisherigen Untersuchungen (s. Umweltbericht) bisher nicht betrachtet worden ist, sollte vor einer Bebauung des Grundstückes eine Untersuchung der Bodenluft - in diesem zu bebauenden Bereich - durchgeführt werden. Hintergrund dieser Maßnahmen sind die allgemeinen Anforderungen die gemäß §§ 3, 12 Hessische Bauordnung an bauliche Anlagen in Bezug auf gesundes Wohnen und Arbeiten zu stellen sind.
- Das Recyclingzentrum in der ehem. Sandgrube liegt direkt im Bereich einer Grundwasserverunreinigung durch eine LHKW-Fahne ausgehend von dem Werk der Continental Automotive GmbH in Babenhausen. Die höchste nachgewiesene LHKW-Belastung in diesem Bereich lag im Jahr 2019 bei 160 µg/l LHKW. Die LHKW-Fahne wird von der Continental Automotive GmbH überwacht. Ein schneller Rückgang der LHKW-Konzentrationen im Grundwasser im Bereich des

B-Plans Teilbereich A ist nicht zu erwarten. Langfristig über mehrere Jahre ist jedoch vermutlich kein erheblicher weiterer Anstieg mehr zu erwarten, sondern eine allmähliche Reduzierung der LHKW-Gehalte in diesem Bereich.

Einige Ausführungen im B-Plan sind daher unzutreffend bzw. falsch:

Begründung:

Nr. 8 *Informationen über ... Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor. (S. 21)*
ist falsch

Es liegen Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet vor.

Umweltbericht:

Beschreibung Boden

S. 17 drittletzter Absatz *Im Geltungsbereich der Teilfläche A sind ... keine Grundwasserschäden --- bekannt.* **ist falsch**

Es liegen Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet vor.

S. 18-19

Die Ausführungen zu den Untersuchungen der Altablagerungen bzgl. LHKW könnten abgekürzt so dargestellt werden wie im fünften Absatz auf S. 19, nämlich, dass von der Ablagerung keine LHKW-Belastung ausgeht.

Die festgestellten LHKW-Grundwasserbelastungen stammen von der LHKW-Fahne ausgehend von dem Werk der Continental Automotive GmbH in Babenhausen.

Dass durch die seit 2007 betriebenen Sanierungsbrunnen langfristig von einem deutlichen Rückgang der Konzentrationen auszugehen ist, stimmt so nicht direkt. Aktuell ist zunächst ein deutlicher Anstieg festzustellen.

Beschreibung Wasser:

S. 22 erster Absatz: Hinweis des Regierungspräsidium Darmstadt *auf theoretische Grundwasserbelastung* **ist falsch**

Hier müsste eine Aktualisierung erfolgen, dass eine Grundwasserverunreinigung vorliegt.

Der letzte Satz *... bei einem geplanten Eingriff ... Untersuchung auf LHKW...* ist richtig und kann bleiben. Dieser steht auch als Hinweis im B-Plan unter Grund- und Trinkwasser.

- Auch eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände wie unter Punkt 6.3 im Umweltbericht beschrieben kann einen Einfluss auf die o.g. Grundwasserschadensfahne haben. Deshalb wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Abwasserbeseitigung über das Kanalnetz ohne Versickerung befürwortet.

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

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

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

2. Vorsorgender Bodenschutz

Durch die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet wird eine bisherige Freifläche für eine bauliche Nutzung freigegeben. Hierbei handelt es sich jedoch um eine anthropogen stark vorgeprägte Fläche. Die Bewertung des Schutzgutes Boden aus vorsorgender Sicht wurde im Umweltbericht ausführlich und zutreffend erläutert bzw. berücksichtigt. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen für die geplante Maßnahme keine Bedenken.

Abfallwirtschaft – Anlagen

Im Bebauungsplanvorentwurf wurden u. a. auch Festsetzungen aufgenommen, die eine Verlagerung des Betriebes der Fa. Höfling, Ostring 30, Mainhausen ermöglichen, somit kann ein Recyclingzentrum mit allen Abfallentsorgungsanlagen der Fa. Höfling auf diesem Gelände immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

Aus Sicht der Fachdezernate Oberflächengewässer, und Immissionsschutz werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen die o.a. Bauleitplanung vorgebracht.

Aus **forstrechtlicher Sicht** nehme ich wie folgt Stellung:

Durch die Planung ist Waldfläche im Sinne des § 2 HWaldG betroffen.

Der Bebauungsplan benennt die „Teilflächen B und C“ (Gemarkung 759, Flur 3, Flurstücke 509 und 511) als potentielle naturschutzrechtliche Kompensationsflächen. Die in der Begründung zum Bebauungsplan bezeichneten „Gehölzbestände“ stellen Wald im Sinne des § 2 HWaldG dar. Die geplante „Entbuschung“ sowie regelmäßige Mahd mit dem Ziel der Herstellung eines flächendeckenden Magerrasens stellt eine Rodung zum Zweck der Nutzungs-änderung dar.

Die Rodung und Umwandlung von Wald – dauerhaft wie temporär – bedarf der forstrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 2 HWaldG durch die zuständige Behörde

– hier der Kreis-ausschuss des Landkreises Offenbach. Die Waldinanspruchnahme ist durch Ersatzaufforstung auszugleichen (§ 12 Abs. 4 HWaldG).

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

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

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

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

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

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

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung/Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im RegFNP ausgewiesenen Vorranggebiets für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, an das sich östlich ein entsprechendes Vorbehaltsgebiet anschließt. Eine ehemalige oder zukünftige unter Bergrecht fallende Nutzung ist für diese Flächen jedoch nicht bekannt, so wie auch die bisherige Rohstoffgewinnung nicht der Bergaufsicht unterlag.

Aktuelle Betriebe: Der auf der nordöstlichen Seite der A 3 gelegene Tagebau „Zellhausen“ steht unter Bergaufsicht, ist jedoch nicht mehr aktiv, sodass keine Beeinflussung auf oder durch das Vorhaben zu befürchten ist.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

hek@planung-ghb.de

13
EING 19. MAI 2020
82

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

Montag, 18. Mai 2020 11:05

Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im OT Zellhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o.g. Bebauungsplan stehen von unserer Seite keine Einwände entgegen.

Wir weisen lediglich darauf hin, dass wir **nicht**, wie in der Begründung unter Punkt 6.2 genannt, der verantwortliche Trink-, Brauch- und Löschwasserversorger sind.

Verantwortlich ist die Stadt Mainhausen.

Mit freundlichen Grüßen

Zweckverband Wasserversorgung
Stadt und Kreis Offenbach

Am Wasserwerk 1
63110 Rodgau

www.zwo-wasser.de

Registergericht: Offenbach/M. HRA 9671
Steuer-Nr. 044 226 490 62

Dieses Dokument ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Falls Sie diese E-Mail versehentlich bekommen haben, rufen Sie bitte unverzüglich an und löschen Sie diese Nachricht von Ihrem Computer. Jegliche Art von Reproduktion, Verbreitung, Vervielfältigung, Modifikation, Verteilung und/oder Publikation dieser E-Mail Nachricht ist strengstens verboten.

Abwasserverband Schleifbach



**Körperschaft des
öffentlichen Rechts**

Verbandsgemeinden:
Gemeinde Mainhausen
Stadt Seligenstadt
Gemeinde Karlstein / Bayern

Abwasserverband Schleifbach - Postfach 1109 - 63487 Seligenstadt

Planungsbüro für Städtebau
Im Rauhen See 1

64846 Groß-Zimmern



Seligenstadt, den 19.05.2020

Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“
im OT-Zellhausen
Ihr Schreiben v. 29.04.2020 PB10108-P-Hek/sni

Sehr geehrter [REDACTED],
sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihres o.g. Schreibens teilen wir Ihnen mit,
dass der Abwasserverband Schleifbach zur obigen
Bebauungsplanung „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“
im OT-Zellhausen keine Bedenken bestehen, da
Kapazitäten für die Aufnahme von Abwasser ausreichend zur
Verfügung stehen.

Jedoch müssen die Vorschriften der Einleitervorschriften des
geltenden Rechts der Gemeinde bzw. des Landes Hessen
(Wasserrahmenrichtlinie) entsprechen.

Mit freundlichen Grüßen



Verbandsvorsteher



Stellvertr. Verbandsvorsteher



Abwasserverband Schleifbach
Hauptstraße 157
63500 Seligenstadt
Tel. 06182 / 89 38-0
Fax 06182 / 89 38-22

Bankverbindung
Sparkasse Langen-Seligenstadt
IBAN: DE58506521240013801014
SWIFT-BIC: HELADEF1SLS

Vereinigte Volksbank Maingau,
Frankfurter Volksbank eG
IBAN: DE32 5019 0000 0003 6242 50
SWIFT-BIC: FFVBDEFF



Hessische
Gesellschaft für
Ornithologie und
Naturschutz e.V.

Anerkannte Naturschutzvereinigung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
HGON, AK Offenbach, Peter Erlenmann, Grafenwaldstraße 30, 63179 Oberthausen

Planungsbüro für Städtebau
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

per E-Mail

Datum

29.05.2020

Aktenzeichen

HMü/2020-01

Absender

AK Offenbach

Stellungnahme Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

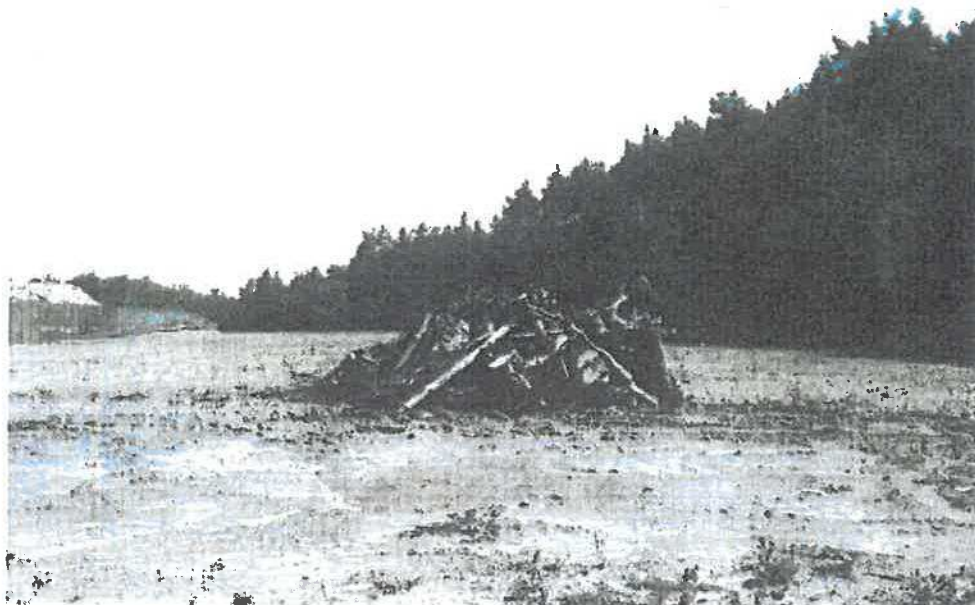
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die Flächen am 23. Mai besichtigt und am 26. Mai die Fledermäuse auf den geplanten Ausgleichsflächen und im Eingangsbereich der Grube untersucht.

In der Begründung des Bebauungsplanes finden sich einige Vorgaben die offensichtlich nicht umgesetzt werden? Ferner enthalten die Artenschutzprüfungen und -gutachten Punkte, die sie nicht berücksichtigt haben.

Die Firma Ökoplanung weist auf Gefährdung von Zauneidechsen und Schlingnattern durch den Betrieb des geplanten Recyclingzentrums hin. Sie schlugen vor den unten durchlässigen Metallgitterzaun durch die Anbringung von mehr- oder weniger steifen Hartplastikplatten hoher Stabilität im unteren Zaunbereich **im Bebauungsplan festzuschreiben**. Dieser Forderung schließen wir uns an! Diese Zaunergänzung ist auch bei dem bereits installierten Metallgitterzaun an der Westgrenze (Zentrum zur Fläche D) des Recyclingzentrums notwendig.

Für die Fläche D in ihrer Begründung gaben sie eine leicht hüglige Modellierung vor. Dies wurde nicht so umgesetzt. Bitte auch im Bebauungsplan festschreiben und da die Maßnahme bereits durch die Firma Höfling ausgeführt wurde, Sorge zu tragen, dass dies nachgebessert wird.



HGON-
Landesgeschäftsstelle
Lindenstr. 5
61209 Eschzell
☎ 06008-1803
Fax 06008-7578
e-mail: info@hgon.de
Internet: http://www.hgon.de

Konten

Arbeitskreis Offen-
bach
Volksbank Dreieich
>Spendenkonto<
IBAN:
DE90 5059 2200 0008
6248 95
BIC: GENODE51DRE

Sparkasse Oberhes-
sen
>Spendenkonto<
IBAN:
DE07 5185 0079 0085
0026 94
BIC: HELADEF1FRI

Ferner regen wir an, dass hier vor dem Metallgitterzaun ebenfalls mit einer Hecke abgegrenzt wird. In den Zaun integriert ist ziemlich im Süden ein Tor, dessen Sinn uns nicht klar ist. Es steht einer Fortführung der Heckenbepflanzung im Wege.

Die Hecke zwischen Zentrum und alter Recyclingfläche sollte laut Begründung in Artengruppen von jeweils 6 Pflanzen gepflanzt werden. Hier sollte nachgebessert werden!

Bei der Baufeldfreimachung sollten die beschriebenen Maßnahmen (Fledermaus- und Vogelvorkommen) in der Begründung des Bebauungsplanes in der Nordostecke beachtet werden!



Bei der Fledermauserfassung fiel uns auf, dass die automatische Lichtanlage sehr hell ist und weit in die alte Recyclingfläche strahlt. Dies steht im Widerspruch zum Bebauungsplan und hat eventuell Einfluss auf dort jagende Fledermäuse. Die Maßgabe so niedrig wie möglich wurde nicht eingehalten.

Bei der kurzen Detektorbegehung im vorderen Bereich der alten Rekultivierungsfläche wurde eine Myotisfledermaus festgestellt. Vermutlich handelte es sich um eine Bartfledermaus (FFH Anhang IV – Art), Myotis-Knick um 45 kHz. Diese Tiere sind ortstreu und wenig wanderfreudig. Die Fledermauserfassung soll dort bei besserem Wetter vervollständigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Regierungspräsidium Darmstadt

IV/Da 41.5 Bodenschutz

IV/Da 089a 6361 -

BLP Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube

Darmstadt, 22.02.2021

Tel/Fax: 06151 12-

E-Mail: @rpda.hessen.de

Dezernat

IV/Da III 31.2

im Hause

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG);

Bebauungsplanvorentwurf der Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen;

„Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

Übersendung des Berichts zur „Beurteilung der geplanten Versickerung hinsichtlich der bestehenden LCKW-Sanierung“ von BGS vom 8.2.2021

Ihre e-mail vom 8.2.2021, Az. ohne

Meine Stellungnahme vom 14.05.2020, Az. w.o.

Sehr

zu dem o.g. Bebauungsplanvorentwurf habe ich am 14.05.2020 gegenüber IV/Da 41.2 meine bodenschutzfachliche Stellungnahme abgegeben.

Hier war im Besonderen der Einfluss der geplanten Niederschlagsversickerung auf die vorhandene LHKW-Fahne zu untersuchen.

Dies ist mit dem o.g. vorgelegten Bericht von BGS vom 8.2.2021 erfolgt. Darin wird durch Grundwassermodellierung plausibel dargelegt und bewertet, dass eine Beeinflussung der LHKW-Sanierung und der Fahne durch die geplante Niederschlagsversickerung im Recyclingzentrum nicht erfolgt.

Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen daher aus bodenschutzfachlicher nicht.

Im Bebauungsplan sind einige Ausführungen bzgl. der bestehenden LHKW-Verunreinigung zu aktualisieren, die ich in meiner Stellungnahme vom 14.05.2020 bereits aufgeführt hatte.

Im Auftrag

gez.: