

**Gemeinde Mainhausen**  
Ortsteil Zellhausen

**Bebauungsplan**

**„Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“**

---

**Umweltbezogene Stellungnahmen**

- Teil 1 -

Don GE  
eld.



Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Erbacher Straße 46, 64720 Michelstadt

Planungsbüro für Städtebau  
Göringer/Hoffmann/Bauer  
Im Rauhen See 1

64846 Groß-Zimmern

EINGEGANGEN

25. April 2013

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

AZ. (bitte bei Antwortschreiben angeben)  
22 8000-TÖB

Nähere Auskunft gibt Ihnen gern

Durchwahl

Ihr Zeichen: PB10108-P Hek/wit

Ihre Nachricht vom 28.03.2013

Datum 24.04.2013

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach**

Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im Ortsteil Zellhausen

Beteiligung der Ämter für Bodenmanagement bei öffentlichen Planungsvorhaben

Ihr Schreiben vom 28.03.2013

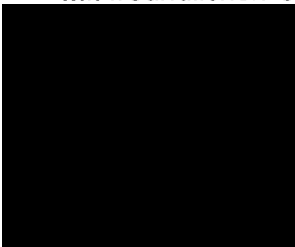
Sehr geehrte Damen und Herren,

zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:

Keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Planungsbüro für Städtebau  
Postfach 1105  
64840 Groß-Zimmern

EINGEGANGEN

24. April 2013

Aktenzeichen 34 c 2\_BE 7.2 Sc\_13-1957

Dst.-Nr. 0477

Bearbeiter/in

Telefonnummer

Telefax

E-Mail

Datum 23. April 2013

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im Ortsteil Zellhausen  
hier: Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom 28. März 2013; Ihr Zeichen: PB10108-P Hek/wit**

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung, Leistungsfähigkeitsnachweis, Zufahrten (Rechtsgrundlage der Einwände: §§ 1, 123 BauGB, §§ 19, 23, 29, 47 HStrG).

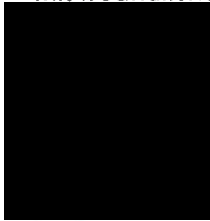
- Dem Luftbild nach zu urteilen, gibt es eine bestehende Zufahrt, die im Bebauungsplan nicht dargestellt ist. Wir bitten in diesem Zusammenhang um Aufklärung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Hierüber sind in den Planunterlagen keinerlei Aussagen getroffen worden. Um beurteilen zu können inwieweit die vorhandene Anbindung leistungsfähig ist, benötigt Hessen Mobil darüber hinaus Angaben zu den Fahrbeziehungen vom Plangebiet auf die L 3065 und umgekehrt von der L 3065 in das Plangebiet.



- Gemäß § 23 HStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für Hochbauten entlang der Bundesautobahn gilt ein Anbauverbot von 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemäß § 9 FStrG.

Eine abschließende Stellungnahme erhalten Sie, wenn uns die vollständigen Unterlagen vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen





3

Ø an BG/eld.



**Fraport**

Fraport AG · 60547 Frankfurt (Briefpost) · 60549 Frankfurt (Paketpost)

**Rechtsangelegenheiten und Verträge**

Planungsbüro für Städtebau  
Göringer Hoffmann Bauer  
Postfach 11 05  
64840 Groß-Zimmern

EINGEGANG

24. April 2013

48

Telefax E-Mail

[Redacted]

Ihr Zeichen  
PB20098-P Dra/wit  
02.04.2013

Unser Zeichen  
RAV-AP vi-wi

Telefon

[Redacted]

Datum  
15.04.2013

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“  
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Fraport AG  
Frankfurt Airport  
Services Worldwide  
60547 Frankfurt/Main  
Telefon +49 69 690-0  
Telefax +49 69 690-70081  
info@fraport.de  
www.fraport.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sitz der Gesellschaft:  
Frankfurt/Main  
Amtsgericht Frankfurt/Main  
HRB 7042

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

USt-IdNr.: DE 114150623

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau-schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinfor-mations-bereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Hess. Minister der Finanzen a.D.  
[Redacted]

Mit freundlichen Grüßen

Vorstand:

[Redacted]

Commerzbank AG:  
S.W.I.F.T./BIC DRESDEFF  
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR  
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00  
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD  
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02

Deutsche Bank AG:  
S.W.I.F.T./BIC DEUTDEFF  
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR  
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD  
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00  
Frankfurter Sparkasse:  
S.W.I.F.T./BIC HELADEF1822  
BLZ 500 502 01, Kto. 36814  
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:  
S.W.I.F.T./BIC HELADEF  
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR  
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02  
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD  
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

4

19. April 2013

# Gutachterliche Stellungnahme nach §18 a LuftVG

Datum: 18.04.2013  
SIS/ND Aktenzeichen: 201300654

Bezeichnung der Maßnahme: Gemeinde Mainhausen: Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im Ortsteil Zellenhausen

Art der Maßnahme: Bebauungsplan

Name: Bauherr:

Adresse:

E-Mail:

Aktenzeichen: Anfrage von:  
PB10108-P

Datum: 28.03.2013

Name: planungsbüro für städtebau

Adresse: Postfach 1105, 64846 Groß-Zimmern

E-Mail: [REDACTED]

Dauer: Objekt  
unbefristet

Breite: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Länge: [GG° MM' SS,SS"] ETRS89 (WGS84)	Geländehöhe: [m] NNH (DHHN92)	Höhe über Alles: [m] NNH (DHHN)
50 0 18	8 59 13		200
50 0 14	8 59 23		200
50 0 2	8 59 10		200
50 0 6	8 59 1		200
50 0 18	8 59 13		200

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a LuftVG nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Bei der Beurteilung des Vorhabens bezüglich der Betroffenheit von Anlagen der DFS wurden die oben angegebenen Koordinaten berücksichtigt. Die Koordinaten wurden von uns aus den vorgelegten Unterlagen ermittelt.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
CSC Systems & Infrastructure Services  
Leiter Satelliten- und Technische Dienste

CSC Systems & Infrastructure Services  
Satelliten- und Technische Dienste

(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig, freigegeben von [REDACTED] am 18.04.2013)

[REDACTED]

---

**Von:**

**Gesendet:**

[REDACTED]  
Donnerstag, 18. April 2013 16:53

**An:**

**Cc:**

**Betreff:**

[REDACTED]  
Anfrage PB10108-P vom 28.03.2013: Gemeinde Mainhausen:  
Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im Ortsteil  
Zellenhausen <201300654>  
201300654.pdf; 201300654 Anschreiben.pdf

**Anlagen:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Antwort auf Ihre Anfrage

*(See attached file: 201300654.pdf)*

*(See attached file: 201300654 Anschreiben.pdf)*

Mit freundlichen Grüßen  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Am DFS Campus 10  
63225 Langen

5

§ 1 - 108

Kopie an GG

sel.

HESSEN-FORST  
Forstamt Langen

HESSEN



HESSEN-FORST Langen • Dieburger Straße 53 • 63225 Langen

Aktenzeichen

P 22 Mainhausen/Zellhausen/Sandgrube

Planungsbüro für Städtebau  
Göringer\_Hoffmann\_Bauer  
Postfach 1105  
64840 Groß-Zimmern

Bearbeiter/in

Durchwahl

E-Mail

Fax

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

PB 10108-P Hek/wit

28.03.2013

Datum

24.04.2012

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus den vorliegenden Unterlagen ist der derzeitige planungsrechtliche Stand der Flächennutzung nicht eindeutig nachvollziehbar. Es ist die Rede von derzeitigen Nutzungen zum Recycling von Bauschutt, von Stellflächen für Container und Baustoffsilos, sowie von einer genehmigten Anlage zur Behandlung und zeitweiligen Lagerung von Grünschnitt sowie zur Behandlung und zeitweiligen Lagerung von Betondachsteinen.

Es stellen sich folgende Fragen:

1. Sind alle oben aufgeführten derzeitigen Nutzungen auf dem Gelände als solche auch genehmigt? Sind die genehmigten Außengrenzen eingehalten?
2. Sind die Auflagen und Nebenbestimmungen der Genehmigungsbescheide erfüllt? Welche Rekultivierungsverpflichtungen bestehen? Sind schon Bestandteile der Rekultivierungsverpflichtungen erfüllt. Wenn ja, wo?
3. Waren nach den bisherigen Bescheiden auch forstrechtliche Auflagen zu erfüllen?

**Forstrechtliche Belange:**

Östlich, teilweise unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, liegt die Waldabteilung 1154. Waldeigentümer ist das Land Hessen, Forstverwaltung, vertreten durch Hessen-Forst Forstamt Langen. Diese Waldabteilung wurde im Jahre 1994 (Staatsanzeiger 40/1994, S.2855ff) zu Bannwald erklärt. Schutzzweck ist die Naturwaldforschung (Ökosystemforschung) auf einer Haupt- und Vergleichsfläche des Naturwaldreservates „Zellhäuser Düne“. Die Forschungen haben grundlegende Bedeutung für die Forstwirtschaft und für die Erhaltung der Waldbestände. Die



Hessen-Forst

Landesbetrieb nach § 26  
Landeshaushaltsordnung  
Gerichtsstand Kassel  
USt-Id-Nr. DE220549401

Hausanschrift

Forstamt Langen  
Dieburger Straße 53  
63225 Langen

Kontakt

Telefon: 06103/5009-0  
Telefax: 06103/5009-27  
ForstamtLangen@forst.hessen.de  
www.hessen-forst.de

Bankverbindung

HCC HForst  
Helaba  
Kto.: 100 23 69  
BLZ: 500 500 00

Leitung

Kurt Schäfer

Waldflächen sind zugleich biogenetisches Reservat für wildlebende Tiere und Pflanzen. Die vorliegende Fläche ist die sog. Vergleichsfläche. Eine Gefährdung dieses Schutzzweckes ist auszuschließen.

Forstfachliche Belange:

Die Einrichtung und der Betrieb eines Recyclingzentrums führt aufgrund der Staubemissionen, zumindest im Nahbereich der östlich angrenzenden Waldbestände des Staatswaldes, zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Waldwachstum. Die Staubbelastung hat einen wesentlichen Einfluss auf die Photosynthese und führt somit zu Vitalitäts- und damit auch zu Zuwachsverlusten.

Naturschutzfachliche Belange:

Die angrenzenden Wälder sind Teil des Vogelschutzgebietes „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“. Wie aus der den Antragsunterlagen beigefügten *Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung dieses Gebietes* hervorgeht, werden aufgrund der Lärm-, Licht- und Staubemissionen erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes erwartet.

Die Bewertung dieser Umweltauswirkungen bitte ich in den Antragsunterlagen zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen



5  
EINGEGANGEN

25. April 2013

[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 25. April 2013 09:03  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** B-Plan Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube  
**Anlagen:** Bplan.Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube.doc

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

Beigefügt die Stellungnahme des Forstamtes hinsichtlich des Umfanges der Umweltprüfung,

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Bereichsleiter Dienstleistung, Hoheit und Naturschutz  
Hessen Forst  
Forstamt Langen  
Dieburger Str. 53  
63225 Langen  
[REDACTED]



Offenbach am Main  
Stadt und Kreis

Geschäftsbereich  
Standortpolitik, Existenzgründung  
und Unternehmensförderung

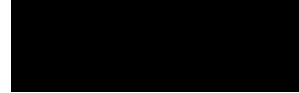
IHK Offenbach am Main | Postfach 10 08 53 | 63008 Offenbach am Main

Planungsbüro für Städtebau  
Postfach 11 05  
64840 Groß-Zimmern

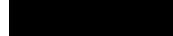
EINGEGANGEN

24. April 2013

Ansprechpartner



Tel.



Fax



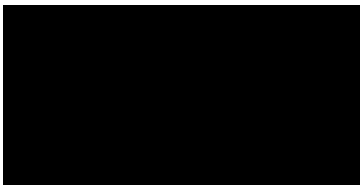
19. April 2013

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr ,

wir begrüßen die vorgesehene planungsrechtliche Absicherung und die damit einhergehende Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe. Zu der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes haben wir darüber hinaus keine Anmerkungen.

Freundliche Grüße





Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Planungsbüro für Städtebau  
Göringer-Hoffmann-Bauer  
64846 Groß-Zimmern

EINGEGANGEN

29. April 2013

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

28.03.2013 PB10108-P Hek/wit

## Der Kreisausschuss

Fachdienst:

64 Bauaufsicht

Ansprechpartner/in:

[Redacted]

Telefon:

[Redacted]

Telefax:

[Redacted]

E-Mail:

[Redacted]

Zeichen:

II-63/1-Ma-Z /wm

Datum:

22.04.13

## Bauleitplanung

### Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)

### Gemeinde Mainhausen - Zellhausen

### Bebauungsplan : „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

### Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes „Recyclingszentrum ehemalige Sandgrube“ in der Fassung vom März 2013, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:

Im Zuge der geplanten Nutzungen sollen insbesondere Betriebsgebäude in Form von Büro- und Sozialräumen sowie eine Werkstatt mit Sozialräumen geschaffen werden. Es ist daher sicherzustellen, dass gemäß der Trinkwasserverordnung einwandfreies Trinkwasser zur Verfügung steht. Es ist zu klären, ob ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden oder wenn nicht, ein Brunnen geplant ist. Ein weiterer Punkt der Abklärung betrifft die Entsorgung der anfallenden Abwässer.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zu gewährleisten, dass beim Betrieb des „Recyclingzentrums“ (Sieb- und Brechanlagen, Sortieranlagen ...), an den Wohnhäusern am südlichen Ortsrand von Zellhausen (Friedensstraße, Babenhäuser Str., Forsthausstr., Stockstädter Weg), die nach Ziffer 6.1 TA Lärm zulässigen Immissionswerte – insbesondere bei Süd-Südwest-Wind Wetterlagen – sicher eingehalten werden.

Allgemeines und Bestandsbewertung: Zu der bestehenden, im Rekultivierungsprozess befindlichen ehemaligen Sandgrube gibt es eine langjährige Vorgeschichte. Die Genehmigungslage ist komplex. Neben der (widerspruchsbefreiten) Baugenehmigung für die Rekultivierung der Grube gibt es immissionsschutzrechtliche Bescheide für diverse Zwischennutzungen. Diese Bescheide dürften nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde gar nicht ausgenutzt werden, weil wesentliche naturschutzrechtliche Bedingungen (z.B. Nr. 6.1 und 6.3 des Bescheides vom 07.11.2011, AZ IV/DA 42.2 100g 14.21 – [Redacted]) nicht eingehalten sind. Es gibt nämlich keinen aktuell gültigen Rekultivierungsplan – dessen Einhaltung jedoch Auflage des o.g. BImSchG-Bescheides ist. Der ursprüngliche Rekultivierungsplan ist nach wie vor mit Widerspruch behaftet und entspricht in keiner Weise der Realität. Der neue von der Kreisverwaltung (Bauaufsicht und Naturschutzbehörde) ausgearbeitete Vorschlag, der als Basis für das BImSchG-Verfahren und zur Wiederherstellung baurechtmäßiger Zustände hätte dienen sollen, wurde von Firma Höfling mit Verweis auf das beabsichtigte Bauleitplanverfahren nicht akzeptiert.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der immissionsschutzrelevanten Zwischennutzungen, dass nämlich die Rekultivierung hierdurch nicht verzögert wird, ist damit nicht eingehalten.

Gemäß dem ursprünglichen Rekultivierungsplan hätte die Grube seit Ende 2009 hochwertig rekultiviert sein müssen. Von diesem Zustand ist die Grube jedoch weit entfernt, im Gegenteil wurden diverse ungenehmigte Nutzungen wie die Inanspruchnahme bereits rekultivierter Flächen für die Ablagerung von Erdmieten, Maschinen und Baumaterialien und Nutzung rekultivierungspflichtiger Flächen als Aufstellplatz für Container und Silos praktiziert.

Diese Vorinformationen sind bei der weiteren Zusammenstellung der Planunterlagen zu berücksichtigen. Entscheidend für die Bewertung des Ist-Zustandes ist demnach nicht die Grube in ihrer derzeitigen Ausprägung, sondern in ihrem fiktiven genehmigten Zustand, d.h. als hochwertig rekultivierte Fläche analog dem Rekultivierungsgutachten von 1992: 1 ha Waldflächen (auch Gebüschinseln), mehrere Himmelsteiche, Sukzessionsfläche auf dünenartig modellierter Oberfläche mit Entwicklungsziel magere, extensiv gepflegte Wiesenflächen.

#### Eingriffsvermeidung und -minimierung:

Da das Plangebiet trotz der bestehenden Vorbelastungen (Autobahn, Landstraße, gewerblicher Betrieb) ein hohes ökologisches Potenzial besitzt und an hochwertige Biotope angrenzt, ist eine Alternativenprüfung vorzunehmen. Wegen der überörtlichen Bedeutung einer Recyclingzentrums sollte sich diese nicht nur auf das Gemeindegebiet und den Kreis Offenbach beschränken, sondern auch benachbarte Kreise einschließen.

Die Planung muss das Eingriffsminimierungsgebot beachten. Die für ein Recyclingzentrum benötigten Bauflächen sind daher auf das notwendige und zweckmäßige Minimum zu beschränken, immer unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der derzeitige Landschaftsschaden nicht den genehmigten Ist-Zustand darstellt. Auch sollten bereits tatsächlich rekultivierte Flächen (eine Ecke im Süden des Plangebietes) ausgespart und erhalten bleiben.

#### Kompensation:

Da für die Planung von einem fiktiven Biotopzustand aus Gehölzen, Magerwiesen und Kleintümpeln auszugehen ist, wird es nicht möglich sein, die notwendige Kompensation für das Bauprojekt auf dem gleichen Flurstück zu verwirklichen. Es sind daher entsprechende externe Maßnahmen zu planen, die nach Möglichkeit funktional die Biotoptypen Sandmagerrasen, Amphibienteiche und Wald bzw. Gehölzstrukturen abdecken sollten. Auch die Instandsetzung und dauerhafte Pflege von brachgefallenen Streuobstwiesen kommt als Kompensation in Betracht. Falls hierfür keine Flächen gefunden werden können, sind auch Ersatzmaßnahmen oder die Zuordnung einer Ökokontomaßnahme möglich.

Artenschutzrechtliche Belange: Abzuarbeiten ist zum einen die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des benachbarten Vogelschutzgebietes, insbesondere im Hinblick auf den Ziegenmelker. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die derzeitige Rekultivierungsvorgabe des Plangebietes eine Biotopstruktur ist, die durchaus auch für den Ziegenmelker als potenzieller Brutplatz in Frage kommt.

Zum anderen ist in dem erforderlichen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für das Plangebiet das aktuelle Arteninventar zu erfassen und die Auswirkung der Planung zu bewerten. Mindestumfang sollten Amphibien, Reptilien, Vögel sowie bei den Insekten Tagfalter, Heuschrecken und Hautflügler sein. Dabei ist der Untersuchungsraum mindestens auf das südwestlich angrenzende bereits rekultivierte Gelände und einen angemessenen Teil des südöstlich angrenzenden Waldes auszuweiten. Parallel hierzu ist auch auszuarbeiten, inwieweit sich der dauerhafte Verlust des fiktiven Rekultivierungszustandes der Planungsfläche auf das Arteninventar des Untersuchungsraumes auswirkt. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist sowohl dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG als auch dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot der Eingriffsregelung Rechnung zu tragen, zu der auch die Berücksichtigung der Tier- und Pflanzenwelt gehört, unabhängig davon ob es sich um streng geschützte Arten handelt oder nicht.

Es sind Maßnahmen auszuarbeiten, mit denen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können und im Rahmen der Kompensation funktionale Verbesserungsmöglichkeiten für Arten vorzusehen, die möglicherweise durch die Planung beeinträchtigt werden.

## 1. Entwässerung

Das außerhalb der Bebauung liegende Plangebiet ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. 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

## 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. 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.

6. Waschplatz

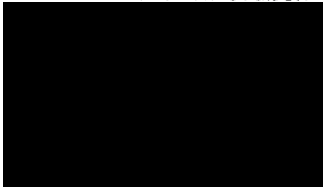
Für die Neuerrichtung eines Waschplatzes für Fahrzeuge sind ebenfalls wasserrechtliche Anforderungen bei der bautechnischen Ausführung des Waschplatzes als auch bei der Einleitung des anfallenden mineralöhlhaltigen Abwassers (Anhang 49 der Abwasserverordnung) zu beachten.

7. 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.

Wir bitten die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007

## Anlage zur Stellungnahme

Gemäß dem Kreistagsbeschluss vom 31.10.2007 sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine Energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt werden.

Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgase festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, steht für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzuweichen.

Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseinshandeln, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffiziente Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:

- Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems,
- Zuordnung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand,
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen,
- geschlossene Bauweise und Baulückenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärmeverluste,
- Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen),
- Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entkernung verschatteter Höfe bei Altbauten,
- Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik,
- Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse – je nach örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation),
- Nutzung von Abwärme aus nahe gelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus benachbarter Abfallverwertung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas),
- Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung,
- Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte,
- Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete.

8

Ø GIE  
cfd

hessenARCHÄOLOGIE • Ida-Rhodes-Str. 1 • 64295 Darmstadt

Aktenzeichen

A 1.5 DA 232/2013

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

PB10108-P – Hek/wit

28.03.2013

18.04.2013

Planungsbüro für Städtebau  
Postfach 1105

64840 Groß-Zimmern

EINGEGANGEN

19. April 2013

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen, OT Zellhausen, Kreis Offenbach  
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“  
Hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Maßnahme werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

*„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“*

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen





**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
**FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM**

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

Planungsbüro für Städtebau  
Postfach 11 05  
64840 Groß-Zimmern

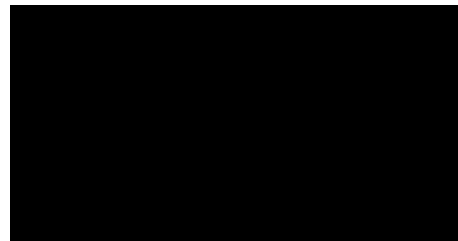
CL. GEGANGEN

25. April 2013

*[Handwritten signature]*



HOCHTAUNUSKREIS



Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

23. April 2013

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach**  
**Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen**  
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Ihr Schreiben vom 28.03.2013; Az.: PB10108-P Hek/wit

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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 Verlagerung der im Gewerbegebiet Zellhausen vorhandenen Sortieranlage der Betreiberfirma und Zusammenführung an den gemeinsamen Standort in der Sandgrube mit ein. Der Bebauungsplan-Entwurf für das Recyclingzentrum hat dabei eine Geltungsbereichsgröße von ca. 4,8 ha.

## **1. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist der Geltungsbereich als *Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand* dargestellt. Ein Sand- und Kiesabbau an dem Standort findet aber nicht mehr statt und die mit dem Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Folgenutzung als Recyclingzentrum steht dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB entgegen. Insoweit ist ein Änderungsverfahren für den RegFNP erforderlich, was gem. Ziffer 2 des Konzeptentwurfs wohl auch von Seiten der Gemeinde Mainhausen vorgesehen ist.

Die ehemalige Sandgrube ist auf Grundlage des Bundesberggesetzes (BBergG) genehmigt worden. Da dies vermutlich bereits vor 1978 erfolgte, sind bei meiner Behörde hierzu keine entspre-

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

Taunus Sparkasse  
BLZ 512 500 00  
Kto. 0 100 9605

Nassauische Sparkasse  
BLZ 510 500 15  
Kto. 245 034 660

Postbank Frankfurt  
BLZ 500 100 60  
Kto. 9 957 600

chenden Unterlagen aktenkundig. Bergrechtliche Genehmigungen beinhalten neben sog. Rahmenbetriebsplänen auch Rekultivierungsplanungen, die entsprechend planfestgestellt sind. Nach hiesigem Kenntnisstand ist für die Sandgrube als Rekultivierungsziel u. a. Wald, Sandmagerrasen und verschiedene Tümpel festgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB sind hierzu keine Aussagen in den Planunterlagen getroffen. Ich rege daher dringend eine Abstimmung mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV Arbeitsschutz und Umwelt, Bergamt, mit Sitz in Wiesbaden an (Regierungspräsidium Darmstadt, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden)!

## **2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Der Geltungsbereich überplant den Bereich einer ehemaligen Sandgrube. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergibt sich bisher keine Betroffenheit landwirtschaftlicher Fläche durch die Planung. Im Rahmen der weiteren Plankonkretisierung ist sicherzustellen, dass es für die erforderliche Ausgleichsplanung, zu keiner Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche kommt. Insofern ist sicherzustellen, dass der natur- und ggf. artenschutzrechtliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgenommen wird.

## **3. Landespflegerische Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Aufgrund der Nähe zu den Natura 2000-Gebieten 5920-350 *Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen* (FFH-Gebiet) und 6019-401 *Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene* (Vogelschutzgebiet) wurde hierzu von Seiten des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain jeweils eine FFH-Vorprüfung gem. § 34 (1) BNatSchG vorgenommen.

Für das FFH-Gebiet 5920-350 *Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen* sind dabei keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet, z. B. durch auftretende Stäube, zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung ist insoweit nicht erforderlich. Als vom Regierungspräsidium Darmstadt mit der Gebietsbetreuung für das FFH-Gebiet *Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen* beauftragtes Amt, wird diese Einschätzung geteilt.

Für das Vogelschutzgebiet 6019-401 *Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene* können dagegen erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten derzeit nicht ausgeschlossen werden, so dass eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung angezeigt ist und gem. Konzeptentwurf durch Durchführung und Erstellung eines naturschutzrechtlichen Fachbeitrages mit anschließender artenschutzrechtlicher Prüfung sowie Durchführung einer detaillierten FFH-Verträglichkeitsprüfung abgearbeitet werden soll. Eine abschließende landespflegerische Bewertung hierzu bleibt dabei dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB werden ansonsten keine weiteren Anregungen vorgebracht. Es wird aber hierzu ausdrücklich nochmals auf die bestehende Rekultivierungsplanung für die Sandgrube nach Bergrecht hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen





Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

**Rechtsanwälte & Notare**

Postfach 110153  
64216 Darmstadt

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

**Der Kreisausschuss**

Fachdienst:  
**Umwelt**  
Untere Naturschutzbehörde

Zeichen:  
**II-67-3311-6216-11-sm**  
Datum:  
**14.08.2014**

**Naturschutz**

**Durchführung des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG)**  
**Gemeinde Mainhausen, Gemarkung Zellhausen, Flur 9, Flurstücke 23, 25**  
**Rekultivierungsverpflichtung Abbaugrube Höfling**  
**Gesprächstermin am 17.06.2014 - Inhaltliche Anforderungen an einen Vertrag**

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

in unserem Gesprächstermin am 17.06.2014 bei der Gemeinde Mainhausen haben wir uns darauf verständigt, die widerspruchsbehafteten Rekultivierungsbescheide aus den 1990er Jahren durch einen Vertrag zu ersetzen, in dem sowohl die neue Situation der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes „Recyclingzentrum“ als auch die noch nicht erfüllte Rekultivierungsverpflichtung berücksichtigt wird.

Nach interner Beratung und nach Abstimmung mit dem Planungsbüro für Städtebau/Herrn [REDACTED] im Hinblick auf die Höhe der Kompensationsverpflichtung, haben wir die inhaltlichen Stichpunkte, die als Bestandteile in diesen Vertrag zwischen Firma Höfling und Kreis Offenbach aufgenommen werden müssen, in der Anlage aufgelistet.

Wir möchten Ihnen gerne ermöglichen, daraus einen mit Ihrem Mandanten abgestimmten Vertragsentwurf zu formulieren. Für Rückfragen, Zwischenabstimmungen und Änderungsvorschläge sind wir natürlich gesprächsbereit.

Wir weisen darauf hin, dass für den Fall, dass in absehbarer Zeit keine Vertragsregelung zustande kommt, der Kreis Offenbach das Widerspruchsverfahren gegen die Rekultivierungsbescheide wieder aufnehmen und die erforderlichen Auflagen im Rahmen eines Widerspruchsbescheides festsetzen wird.

Vorsorglich erwähnen wir, dass dagegen zwar Rechtsmittel eingelegt werden können. Es ist jedoch zu bedenken, dass dann der B-Plan wegen Abwägungsmängeln aufgrund nicht abgearbeiteter Kompensation auch nicht vollzogen werden kann und auch der Weiterbetrieb der Anlage in ihrer aktuellen Form folglich gefährdet ist.

Dienstleistungszentrum:  
Bürgerservice: 0 60 74/81 80-0  
Homepage: [www.kreis-offenbach.de](http://www.kreis-offenbach.de)  
E-Mail: [info@kreis-offenbach.de](mailto:info@kreis-offenbach.de)



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

**Bankverbindungen:**  
Postbank Frankfurt/M. (BLZ 500 100 60), Kto. 149 14-603  
IBAN: DE92 500100600014914603, BIC: PBNKDEFFXXX  
Sparkasse Langen-Seligenstadt (BLZ 506 521 24), Kto. 240  
IBAN: DE15 506521240000000240, BIC: HELADEF1SLS  
Sparkasse Dieburg (BLZ 508 526 51), Kto. 48 023 303  
IBAN: DE89 508526510048023303, BIC: HELADEF1DIE  
VVB Maingau (BLZ 505 613 15), Kto. 6 021 611  
IBAN: DE29 505613150006021611, BIC: GENODE51OBH



Wir setzen aber auf den Einigungswillen und die Kooperation Ihres Mandanten und gehen davon aus, dass allen Beteiligten diese Schritte erspart bleiben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Anlage

**Anlage zum Anschreiben vom 14.08.2014**  
Aktenzeichen: II-67-3311-6216-11-sm-7\_2-9-23,25

### **Inhaltliche Anforderungen an einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Kompensation und Sicherung der Rekultivierungsverpflichtung**

Alle Flächen außerhalb des künftigen B-Plan-Gebietes sind fachgerecht zu rekultivieren. Das Entwicklungsziel ist in einer Karte festzuhalten und ein Pflegeplan aufzustellen. Für die noch nicht fertig verfüllten und abgedeckten Bereiche östlich des B-Planes ist zudem ein genauer Höhenaufriß des Ist- und des Sollzustandes erforderlich. Die notwendigen (extensiven) Pflegemaßnahmen sind durch Fa. Höfling zu gewährleisten. Diese Unterlagen müssen vor Vertragsabschluss vorliegen und werden Bestandteil des Vertrages.

Zeitvorgabe für die Rekultivierung: 2 Jahre ab Vertragsabschluss.

Als Kompensation für die durch den B-Plan entfallende Rekultivierung, zu der Firma Höfling andernfalls verpflichtet wäre, werden Maßnahmen im Gegenwert von 892.738 Biotopwertpunkten (entspricht 312.458,-€) vereinbart. Der Umfang dieser Kompensationsverpflichtung basiert auf einer Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung.

Die Kompensationsverpflichtung ist durch Hinterlegung einer wertgleichen unbefristeten Bankbürgschaft beim Kreis Offenbach zu sichern (Sicherheitsleistung).

Die Realisierung der Kompensationsverpflichtung kann auf folgenden Wegen erfolgen:

- Durchführung von Ersatzmaßnahmen im Gegenwert der berechneten Kompensationsverpflichtung (innerhalb oder außerhalb des KrOF, aber im gleichen Naturraum);
- Ankauf von Ökokontomaßnahmen im Gegenwert der berechneten Kompensationsverpflichtung (innerhalb oder außerhalb des KrOF, aber im gleichen Naturraum);
- Zahlung eines Ersatzgeldes in Höhe der berechneten Kompensationsverpflichtung an die Staatskasse (zur Verwendung im Kreis Offenbach).

Es kann ein Zeitraum von 2 Jahren eingeräumt werden, bis eine dieser Optionen realisiert wird (da Sicherheitsleistung vorliegt).

**Hinweis** für den (unwahrscheinlichen) Fall, dass der B-Plan nicht rechtskräftig wird:

Sofern nach 2 Jahren ab Vertragsannahme der B-Plan nicht rechtskräftig ist und auch keine Aussicht mehr besteht, dass er absehbar Rechtskraft erlangen wird, wird der Vertrag gegenstandslos. Es wird die ursprüngliche Rekultivierungsverpflichtung durch den Kreis Offenbach wieder aktiviert. Es werden dann wieder vollumfänglich die Auflagen eingefordert werden, die die UNB mit Stellungnahme-Entwurf vom 08.09.2011 formuliert hat, ggfs. mit kleineren Modifizierungen, und in einen Widerspruchsbescheid übernommen.

100

B1 108

[REDACTED] (Planungsbüro für Städtebau)

EINGEGANGEN

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Anlagen:

[REDACTED]  
Mittwoch, 13. August 2014 09:14

'hek@gelis.de'

Az. II-67-3311-6216-11-sm-7\_2-9-23,25

Höfling\_Vertrag.docx

13. AUG 2014  
68  
r

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei unser Schreiben an Rechtsanwalt [REDACTED] bezüglich Rekultivierungsverpflichtung  
Abbaugrube Höfling.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[REDACTED]  
Kreis Offenbach  
Fachdienst Umwelt  
Assistenz  
Werner Hilpert Str. 1  
63128 Dietzenbach  
Fon: 06074 8180 4107  
Fax: 06074 8180 4910

<http://www.kreis-offenbach.de>  
[REDACTED]

*8 an Gef.*  
*21*



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

EINGEGANGEN

25. April 2013

*[Handwritten signature]*

#### Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: PB10108-P hek/wit  
Ihre Nachricht: 28.03.2013  
Unser Zeichen: Sp

Ansprechpartnerin: [REDACTED]  
Abteilung / Bereich: Planung / Süd

23. April 2013

### **Mainhausen 1/13/Bp Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ Stellungnahme gem. § 4 (1) 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 vorgelegte Planung liegt in einem im rechtswirksamen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) dargestellten „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand“ (ca. 4,8 ha). Der Bebauungsplan weicht mit den geplanten Nutzungen vom rechtswirksamen RPS/RegFNP 2010 ab und ist somit nicht aus diesem entwickelt.

Grundsätzlich steht der Regionalverband FrankfurtRheinMain der Verlagerung der Firma Höfling auf die Fläche südlich der A 3 positiv gegenüber.

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 Zellhausener Gewerbegebiet zum Inhalt hat. Auch hier gibt es Abweichungen vom rechtswirksamen RPS/RegFNP 2010 und es ist somit 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 2012 bereits mehrere Gespräche zwischen der Gemeinde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, dem Regionalverband FrankfurtRheinMain, der Firma Höfling und Ihnen, 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.

Im letzten Abstimmungsgespräch vom 13.11.2012 wurde deutlich, dass vor allem die planerische Bewältigung der Artenschutzproblematik (angrenzende FFH-Gebiete) sowie Fragen zur bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der vorhandenen Anlagen noch ungeklärt sind.

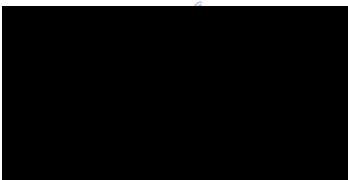
Aus den vorliegenden, knapp gehaltenen Unterlagen zum Bebauungsplan wird nicht ersichtlich, ob beispielsweise mit der Bewältigung der Artenschutzproblematik schon begonnen wurde und schon floristische sowie faunistische Untersuchungen stattfanden. Wir weisen noch einmal ausdrücklich darauf hin, dass die Bewältigung der Artenschutzproblematik für die Einleitung eines RegFNP-Änderungsverfahrens von entscheidender Bedeutung ist. Dies muss nachvollziehbar in den Unterlagen zum Bebauungsplan dargelegt und bestehende Konflikte müssen planerisch bewältigt werden.

Auch über die im Rahmen der Abstimmungstermine mehrfach angesprochene Aufarbeitung der „Bauhistorie“ (siehe auch Vermerk vom 13.11.2012) findet sich in den Unterlagen kein Hinweis. Es bleibt weiterhin völlig unklar, für welche Anlagen und Nutzungen auf der Fläche südlich der A 3 eine Genehmigung vorliegt und für welche nicht.

Aufgrund der oben genannten Aspekte kann daher keine abschließende Stellungnahme seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain erfolgen.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung zu o.g. Vorhaben für Ihre eigene Umweltprüfung zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Anlage  
SUP



## Umweltprüfung:

### Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“'

Erstellt am 16.04.2013, Programmversion 5.3.0



Kommune/Ortsteil: Mainhausen/Zellhausen

Realnutzung (Stand 2003): Fahrweg ab 3m Breite, Verkehrsbegleitgrün, Böschung, Kiesgrube, Tagebau u.ä.

Vorgesehene Nutzung: Einrichtung zur Abfallentsorgung, geplant

Flur: 9, 3, 8

Größe der Planfläche: 4,8 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Verkehrsgrün, einschließliche Lärmschutzanlagen, Sukzession



Befliegung Hessen Stand 2009

## Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltthemen auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<http://www.region-frankfurt.de/Regionalverband/Energie-Umwelt/Umwelt#Umweltpruefung>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	1	4
Wirkzone	1,1	2,1



### Raumwiderstand

0 Konflikte (unerheblich)
1 bis 2 Konflikte (erheblich)
3 bis 4 Konflikte (erheblich)
5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
= 9 Konflikte (sehr erheblich)
Restriktion (sehr erheblich)

## Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unerheblich
- [1] erheblich ( $\geq 1,0$  Konflikte gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich ( $\geq 6,0$  Konflikte bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich ( $\geq 0,5$  Restriktionen gemittelt über die Fläche)

## 1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltthemen, Wirkzonen

Flora Fauna	Wirkzone	Bevoelkerung Gesundheit	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m	Seveso II Störfallbereich	0 m
FFHGebiete	1000 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	300 m
Naturschutzgebiete	300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	100 m
Landschaftsschutzgebiete	300 m	.	.
Naturdenkmale	300 m	.	.
Geschuetzte Landschaftsbestandteile	300 m	.	.
Naturpark	300 m	.	.
Rechtswirksame Ausgleichsflaechen	300 m	.	.
Biotope	300 m	.	.
Biotopverbundsystem	300 m	.	.
Artenvorkommen	300 m	.	.
Wasser		Boden	
Quellen	100 m	Altlasten	100 m
FlieBStilgwaesser	100 m	Neuversiegelung	0 m
Gewaesserzustand	100 m	Palaeoantologische Denkmale	100 m
Ueberschwemmungsgebiete	0 m	Lebensraum Archivfunktion	100 m
Potenzielle Ueberflutungsgebiete	0 m	Produktionsfunktion	100 m
Trinkwasserschutzgebiete	0 m	Rohstoffe	0 m
Heilquellenschutzgebiete	0 m	.	.
Potenzielle Grundwasserneubildung	0 m	.	.
Verschmutzungsempfindlichkeit Grundwasser	0 m	.	.
Kulturerbe		Klima Luft	
Baudenkmale	100 m	Kaltlufthaushalt	0 m
Baudenkmale Fernwirkung	300 m	Bioklima	0 m
Bodendenkmale	100 m	Luftbelastung	0 m
Bodendenkmale Limes	300 m	.	.
Kulturhistorische Landschaftselemente	100 m	.	.
Landschaft		.	.
Forstschutzgebiete	300 m	.	.
Waldfunktionen	300 m	.	.
Wald	300 m	.	.
Bedeutende Unzerschnittene Raeume	0 m	.	.
Landschaftsbild	300 m	.	.
Sichtbarkeit	0 m	.	.
Freizeiteinrichtungen	300 m	.	.

## 2. Bestandsaufnahme

### Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen)

#### Vogelschutzgebiete

**Wirkzone (1000):** Betroffener Flächenanteil 51%

Einschränkung: Potentieller Konflikt mit VSG-Gebieten, bisher keine vollständige vertiefte Prognose durchgeführt!  
Sandkiefenwälder in der östlichen Untermainebene

#### FFH-Gebiete

**Wirkzone (1000):** Betroffener Flächenanteil 17%

Einschränkung: Potentieller Konflikt mit FFH-Gebieten, bisher keine vollständige vertiefte Prognose durchgeführt!  
Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen

#### Rechtswirksame Ausgleichsflächen

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (4,8 ha)

Rekultivierung (Ausgleichsmaßnahme, abgeschlossen)

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 8%

rechtswirksame Planungen gem. UVF LP 2000, Rekultivierung (Ausgleichsmaßnahme, abgeschlossen)

#### Biotope, pot. geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1 ha)

Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Sandtrockenrasen gem. HBK)

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 16%

Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Außenbereich),

Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Teiche gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG

(Streuobst gem. HBK im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Sandtrockenrasen gem. HBK),

Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Sandkiefenwälder gem. HBK)

#### Altlasten und Altlastverdachtsflächen

**Wirkzone (100):** Betroffener Flächenanteil < 1%

Altlastenverdächtige Fläche (Alttabl.: Hausmülldeponie), HLUG-ID 438.007.020-000.002

#### Bannwald, Schutzwald

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 9%

NWR "Zellhäuser Düne" - Vergleichsfläche

#### Wald mit besonderen Funktionen

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 9%

Vergleichsfläche

### Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindungen)

#### Wohnumfeld: Wohnbauflächen oder Grünflächen, Bestand

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 1%

Wohnungsfeme Gärten

#### Wohnumfeld: Mischbauflächen oder Sportflächen, Bestand

**Wirkzone (100):** Betroffener Flächenanteil < 1%

Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege

#### Landschaftsschutzgebiete

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (4,8 ha)

Landkreis Offenbach

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 81%

Landkreis Offenbach

#### Biotope

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 14%

Besonders wertvoll (Ruderalflur gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP),

Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP)

#### Biotopverbundsystem

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 36%

Fläche des Biotopverbundsystems



#### **Altflächen**

**Wirkzone (100):** Betroffener Flächenanteil 11%

**Altfläche (Alttabl.: Hausmüll), HLUG-ID 438.007.020-000.021, Altfläche (Alttabl.: Hausmüll), HLUG-ID 438.007.020-000.001**



**Bodenfläche mit Versiegelungsgrad < 25 %**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (4,8 ha)

anthropogen überformter Boden, Versiegelungsgrad < 10 %



**Geologisch-paläontologische Bodendenkmäler**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 4% (0,2 ha)

Sandgrube Höfing, Mainhausen (Pal. Denkmal, Hauptterrasse)



**Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion**

**Wirkzone (100):** Betroffener Flächenanteil 4%

seltene Böden (Binnendünen und mächtige Flugsanddecken)



**Fließ- und Stillgewässer**

**Wirkzone (100):** Betroffener Flächenanteil 1%

Stehendes Gewässer



**Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (4,8 ha)

mittel bis groß (mächtiger Porenleiter)



**Gebiete mit hoher Wärmebelastung (Bloklima)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (4,8 ha)

hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr)



**Wald mit besonderen Funktionen**

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 23%

Wald mit Bodenschutzfunktion



**Wald (Bestand)**

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 26%

Nadelmischwald



**Vielfalt des Landschaftsbildes**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)

sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 11%

sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild



### **3. Voraussichtliche Auswirkungen**

#### **3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben**

Bestehende Vorbelastungen durch Altlasten und Altlastverdachtsflächen, Altflächen, Gebiete mit hoher Wärmebelastung (Bioklima)  
(Wirkfaktoren: Wärmebelastung)

#### **3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)**

##### **Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen**

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen)

##### **Flächen- und Funktionsverluste**

für Vielfalt des Landschaftsbildes, Landschaftsschutzgebiete, Bodenfläche mit Versiegelungsgrad < 25 %, Rechtswirksame Ausgleichsflächen, Biotope, pot. geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Geologisch-paläontologische Bodendenkmäler

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung)

#### **3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)**

##### **Funktionsbeeinträchtigung**

für Biotopverbundsystem Vogelschutzgebiete, Vielfalt des Landschaftsbildes, Landschaftsschutzgebiete, Wohnumfeld: Wohnbauflächen oder Grünflächen, Bestand, Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion, Wald mit besonderen Funktionen, Wohnumfeld: Mischbauflächen oder Sportflächen, Bestand, FFH-Gebiete, Wald (Bestand), Rechtswirksame Ausgleichsflächen, Bannwald, Schutzwald, Biotope, pot. geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG Fließ- und Stillgewässer Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Gewässerausbau und -verlegung, Grundwasserabsenkung, Grundwasserverunreinigung, Schadstoffimmissionen,



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

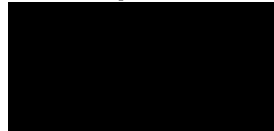
Gemeindevorstand  
der Gemeinde Mainhausen  
Postfach 20 00 00  
63527 Mainhausen

Unser Zeichen:  
Zeichen Planbüro:  
Nachricht vom:  
Ihr Ansprechpartnerin:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Datum:

III 31.2-61d 02/01- 27

PB10108-P Hek/wit

28. März 2013



2. Mai 2013

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen, Kreis Offenbach  
Vorentwurf des Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Kiesgrube“**

**Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB; Nachgang**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hier im Nachgang meine Stellungnahme aus der Sicht der **Oberen Naturschutzbehörde:**

**Schutzgebiete:**

**FFH-Gebiet 5920-350 „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“:**

Die in den Planunterlagen enthaltene FFH-Prognose, dass von dem geplanten Recyclingzentrum im Bereich der ehemaligen Sandgrube keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes zu erwarten sind, wird geteilt.

**Vogelschutzgebiet 6019-401 „Sandkiefernwald in der östlich Untermainebene“**

Die in den Planunterlagen enthaltene FFH-Prognose legt dar, dass von dem geplanten Recyclingzentrum im Bereich der ehemaligen Sandgrube hinsichtlich der Zielarten insbesondere des Ziegenmelkers erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind und daher für das Vorhaben die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung für erforderlich gehalten wird. Diese Einschätzung wird meinerseits geteilt.

Um unnötige Planungskosten zu vermeiden, sollte zuerst die FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

In der Verträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele der Arten: Schwarzmilan, Grauspecht, Ziegenmelker, Schwarzspecht, Neuntöter, Heidelerche, Graureiher, Baumfalke, Wendehals und Schwarzkehlchen zu ermitteln und zu beurteilen, ob die Erhaltungsziele durch

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt

Internet:  
\_www.rpda.de

Servicezeiten:  
Mo. – Do.  
Freitag

8:00 bis 16:30 Uhr  
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

Realisierung des Vorhabens erheblich beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Vorkommen des Ziegenmelkers zu beachten, der sehr störungsempfindlich ist und hier sein bestes Brutgebiet von Hessen besitzt.

#### **Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“:**

Das Plangebiet der ehemaligen Sandgrube liegt vollständig im LSG „Landkreis Offenbach“. Eine Realisierung des Vorhabens im LSG ist nur möglich, wenn überwiegendes Gemeinwohl für das Vorhaben vorliegt und keine Alternativstandorte außerhalb des LSG für das Vorhaben geeignet sind. Bezüglich der Gemeinwohlbelange ergibt sich folgender Sachverhalt. Die in dem bestehenden Gewerbegebiet innerhalb der Ortslage von Zellhausen vorhandene Abfallumlade- und Sortieranlage belasten die Ortslage durch den Anlieferverkehr und den Betrieb der Anlage erheblich. Insofern ist es nachvollziehbar, dass eine Verlagerung dieser Nutzungen begründet ist. Auf dem für die Verlagerung vorgesehenen Standort im Bereich der ehemaligen Sandgrube bestehen bereits eine genehmigte Sieb- und Brechanlage zum Recycling von Bauschutt und eine Anlage zur Behandlung und zeitweiligen Lagerung von Grünschnitt sowie zur Behandlung und zeitweiligen Lagerung von Betondachsteinen, so dass es hier zu einer Konzentration von Recyclinganlagen käme. Desweiteren liegt der Standort unmittelbar an der stark befahrenen A3, so dass hier bereits eine erhebliche Vorbelastung besteht. Durch die breite Gehölzpflanzung entlang der L3413 ist der Standort nicht einsehbar. Zusammenfassend ist nachvollziehbar, dass an dem Vorhaben ein öffentliches Interesse besteht und eine Prüfung des vorgesehenen Standortes zur Realisierung des Vorhabens in Betracht gezogen wird. Wenn die noch durchzuführenden Untersuchungen eine Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Vogelschutzgebiet und den artenschutzrechtlichen Belangen nachweisen, kann aus Gründen des überwiegenden Gemeinwohls eine Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes für den Standort des Vorhabens in Aussicht gestellt werden.

#### **Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:**

In den Planunterlagen fehlt der Umweltbericht, in dem Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft abschließend zu behandeln sind. Insbesondere sind die konkreten Standorte und das Ausmaß der geplanten Nutzungen differenziert im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen. Dabei ist das Eingriffsminimierungsgebot einzuhalten und die Bauflächen und Verkehrswege auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Die umgesetzten Rekultivierungsflächen sind zu erhalten. Weiterhin wurde auf dem Besprechungstermin am 13.11.2012 in Mainhausen vereinbart, dass von Seiten der Gemeinde die rechtliche Situation mit den unterschiedlichen Genehmigungen recherchiert und genau dargelegt wird. Dies ist unbedingt noch zu bearbeiten, insbesondere auch im Hinblick auf die Rekultivierungsplanung der ehemaligen Sandgrube. Nach Aussage des Kreises existiert eine 1992 genehmigte Rekultivierungsplanung, die aber noch mit einem nicht abgeschlossenen Widerspruch belegt ist. Falls die Rekultivierungsplanung durch die vorliegende Bauleitplanung ersetzt werden soll, besteht weiterhin die naturschutzfachliche Forderung entsprechend dem erheblichen Eingriff in das ursprünglich hochwertige Gebiet einen ökologisch wertvollen Lebensraum aus Gehölzen, Magerwiesen und Kleintümpeln festzusetzen und zu entwickeln. Als Bestand ist für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung je nach Auslegung der Rechtslage der Voreingriffszustand vor dem Abbau oder die o.g. Rekultivierung

anzunehmen. Dies ist in der vorliegenden Bauleitplanung zu entscheiden und nachvollziehbar darzulegen.

Zu weiteren Ausführungen verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Offenbach.

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:**

In dem noch zu erstellenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist darzulegen, ob von dem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden oder nicht. Hier gibt es Überschneidungspunkte mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das o.g. Vogelschutzgebiet. Die Erhebungen zur Beurteilung von möglichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Arten des Vogelschutzgebietes sollten so ermittelt werden, dass sie für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwendet werden können.

Es wird empfohlen den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nach dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“, Stand vom Mai 2011 zu erstellen.

Falls Sie zu Einzelheiten weitere Nachfragen haben, wenden Sie sich bitte direkt an [REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

30. April 2013



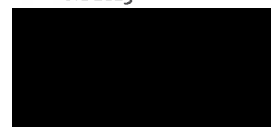
Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand  
der Gemeinde Mainhausen  
Postfach 20 00 00  
63527 Mainhausen

Unser Zeichen:  
Zeichen Planbüro:  
Nachricht vom:  
Ihr Ansprechpartnerin:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Datum:

III 31.2-61d 02/01- 27

PB10108-P Hek/wit  
28. März 2013



30. April 2013

## Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen, Kreis Offenbach Vorentwurf des Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Kiesgrube“

### Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 als „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand“ ausgewiesen. Aus Sicht des **Belanges Rohstoffsicherung** bestehen gegen den Bebauungsplan zwar keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings verweise ich auf die erforderliche Klärung der offenen Rekultivierungsplanung zwischen der ansässigen Firma, der Gemeinde Mainhausen und dem Kreisbauamt. Diese Gebiete stellen bestehende Abbaurechte dar und enthalten auch bereits großflächig abgebaute bzw. schon für die Folgenutzung hergerichtete Bereiche. Die Gewinnung des Rohstoffes ist nach hiesigem Kenntnisstand abgeschlossen. Eine Festlegung der Folgenutzung ist im RPS/RegFNP 2010 nicht enthalten.

Im Grundsatz Gg. 2-9 ist dargelegt, dass über die Folgenutzung im Einzelfall zu entscheiden ist, und dabei die standörtlichen Gegebenheiten, sowie die Entwicklungsvorstellungen für den jeweiligen Teilraum einzubeziehen sind. Nach hiesigem Kenntnisstand verfolgte die ursprüngliche Rekultivierungsplanung naturschutzfachliche Ziele. Die aktuelle Bebauungsplanung ist damit nicht bzw. nicht vollständig vereinbar. Die vorliegende Kurzbeschreibung macht dazu keine Angaben.

Aus Sicht des **Abfallrechts** wird die Verlegung und damit Zusammenführung der einzelnen Betriebsteile, auf das südlich der Autobahn A3 gelegene „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand“, begrüßt. Die Konzentration hat zur Folge, dass im Gegensatz zu jetzt, die Immissionen an einem Standort mit ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung freigesetzt werden. Damit

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
\_www.rpda.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

wird auch die Verkehrsbelastung im Gewerbegebiet Zellhausen reduziert. Zudem entspricht das Vorhaben dem erklärten landespolitischen Ziel, durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden, den Flächenverbrauch für Neubesiedelung zu reduzieren, da es sich aus **regionalplanerischer** Sicht flächeneutral gestaltet.

Die Stellungnahme aus der Sicht von **Naturschutz und Landschaftspflege** liegt mir noch nicht vor und Sie erhalten sie unaufgefordert im Nachgang.

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** nehme ich wie folgt Stellung:

#### **Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)**

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht tangiert.

Grundwassermessstellen sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.

#### **Bodenschutz**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagungen), schädliche Bodenveränderungen. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Auf folgendes weise ich jedoch hin:

- Im Zuge von Untersuchungen an südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Grundwassermessstellen wurden in der Vergangenheit im Grundwasser Belastungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen festgestellt. Diese können theoretisch auch im Grundwasser auf dem Bebauungsplangebiet auftreten. Bei einem geplanten Eingriff in den Boden mit angeschlossener Grundwasserhaltung oder Brauchwassernutzung ist deshalb das Grundwasser vorab auf den Summenparameter LHKW zu untersuchen.
- 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.  
Die Rekultivierung der Kiesgrube erfolgte über eine Baugenehmigung des Kreisausschusses des Kreises Offenbach vom 10. Mai 1994 – Az.: 611-00791-92-03.

#### **Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)**

Die geplante Maßnahme befindet sich außerhalb von bestehenden Wasserschutzgebieten.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes auf das Umweltmerkmal Grundwasser, insbesondere den Aspekt Grundwasserflurabstände angemessen einzugehen.

Im Zuge der Erstellung der Bebauungspläne sind die Grundwasserverhältnisse, also die minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. Gegebenenfalls ist ein hydrogeologisches Gutachten für das geplante Gebiet zu erstellen.

Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet sind nachzuweisen, so z.B. die Verwertung von Niederschlagswasser, etc.

Auf den Aspekt der Bodenversiegelung sowie Maßnahmen zu deren Reduzierung ist einzugehen.

#### **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**



Gemäß § 55 (1) WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Entsprechend ist in dem Bebauungsplan darzustellen, wie die Beseitigung des in diesem Bereich anfallenden Abwassers erfolgt.

Gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen. In dem Bebauungsplan ist ausführlich darzustellen, wie die Niederschlagswasserbewirtschaftung (Ableitung, Versickerung, Rückhaltung) erfolgen soll.

In Abhängigkeit des Verschmutzungsgrades ist dieses Niederschlagswasser vor einer Versickerung bzw. Einleitung ggf. zu reinigen (siehe DWA Merkblatt M 153).

**Die Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers ist ggf. bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach zu beantragen.**

Die Fläche ist in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung nicht berücksichtigt. Sollte es zur Ausführung des Bebauungsplans kommen ist die Schmutzfrachtberechnung für das Gebiet des AV Schleifbach zu aktualisieren und dem Regierungspräsidium vorzulegen.

Den Rahmen meines Aufgabenbereichs (Abwasserbeseitigung/Abwasserableitung) betreffend sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten, vorausgesetzt, die o. g. Nachweise zur ordnungsgemäßen Ableitung des Abwassers und insbesondere auch des Niederschlagswassers können geführt werden.

#### **Immissionsschutz**

die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den Bebauungsplanentwurf **„Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“, Ortsteil Zellhausen** hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hinsichtlich Immissionsschutz folgendes zu beachten: Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann. Weiter sind Angaben zu Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Luftthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Klima zu machen.

Der Abbau der Rohstofflagerstätte im Plangebiet fand nicht unter **Bergaufsicht** statt.

Daher liegen mir darüber keine Unterlagen vor. Im Osten des Planungsgebietes grenzt laut Rohstoffsicherungskarte (KRS25) unmittelbar eine Rohstoffreservefläche an. Diese wird jedoch im regionalen Flächennutzungsplan nicht als solche ausgewiesen.

Der Bergaufsicht sind derzeit auch keine Vorhaben dahingehend bekannt. Dem Vorhaben der Stadt Mainhausen stehen daher aus der Sicht der Bergbehörde, keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.

Ich möchte noch darauf hinweisen, dass die Gefährdungspotentialkarte auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie das Plangebiet als „Verbreitungsgebiet untertägigen Bergbaus“ ausweist. Der Bergaufsicht liegen diesbezüglich jedoch keine konkreteren Unterlagen vor. Ich empfehle daher, bei Aushubarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls sowohl



das Ordnungsamt, als auch die Bauaufsichtsbehörde zu informieren. Im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde sollten dann gegebenenfalls die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben. Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt eine angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, Gutachten oder ähnliches sind nicht erforderlich.

Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an [REDACTED]. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

[REDACTED]

26. 11

**Kai Oliver Heintz**

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 30. April 2013 16:38  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** hek@gelis.de  
**Betreff:** Bauleitplanung Mainhausen  
**Anlagen:** BplRecyclingzentrumSandgrube4.1.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Anhang finden Sie meine Stellungnahme, die im Original per Post an die Gemeinde geht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dezernat III 31.2-Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung-

HESSEN



Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenhaus, Wilhelminenstr. 1-3  
64278 Darmstadt



Internet: [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Bitte nutzen Sie die Vorteile der elektronischen Kommunikation: Das geht schneller, spart Papier und schont die Umwelt!



# Wehrbereichsverwaltung West

Außenstelle Wiesbaden

ASt 3 – Az 45-60-00 West2 C-3606-2013-a-BLP

13  
d. ORE  
edd.



**Wehrverwaltung**  
Wir. Dienen. Deutschland.

AllgFspWNBw: 4224

17. April 2013

Wehrbereichsverwaltung West - ASt • Moltkering 9 • 65189 Wiesbaden

Planungsbüro für Städtebau

Postfach 11 05

64840 Groß-Zimmern

EINGEGANGEN

19. April 2013

B  
Lise

**Beteiligung des Bundes als Träger öffentlicher Belange;**

**hier: Bundesland / Kreis: Offenbach**

**Ort / Gebiet: Mainhausen**

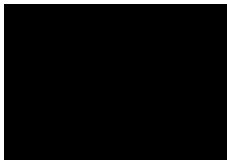
**Vorhaben: Aufstellung des BBP "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im OT Zellhausen**

**Ihr Schreiben vom 28.03.13 Az PB10108-P**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. a. Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



13

Ba. 108

**Michael Groß**

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 8. April 2013 08:34  
**An:** bnb@gelis.de  
**Betreff:** Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehem. Sandgrube" im OT Zellhausen.



Sehr geehrte Damen und Herren,

von der o.a. Maßnahme ist keine POL-Anlage betroffen.

Da es sich bei Ihrer Anfrage um die Beteiligung der Behörden handelt, habe ich Ihr Schreiben zuständigkeitshalber an meine vorgesetzte Dienststelle,

die Wehrbereichsverwaltung West, Ast. Wiesbaden, Moltkering 9, 65189 Wiesbaden, weitergeleitet.

Von dort werden Sie erneut benachrichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[REDACTED]

Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Zweibrücken Telefon: +49/(0)6332 / 5665-[REDACTED]

- Kaufm.Geb.Management - Telefax: +49/(0)6332 / 5665-[REDACTED]

Zweiundzwanziger Straße 25 Bw-Kennzahl 4715

66482 Zweibrücken [REDACTED]

14 Ø GE  
Schö

ZWO, Am Wasserwerk 1, 63110 Rodgau

**Geschäftsnummer 630 /Schö  
Mit Postzustellungsurkunde**

**Planungsbüro für Städtebau  
PSF 1105**

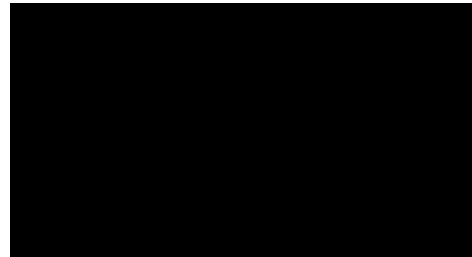
**64840 Groß-Zimmern**

18. April 2013

18. April 2013



**Ansprechpartner:**



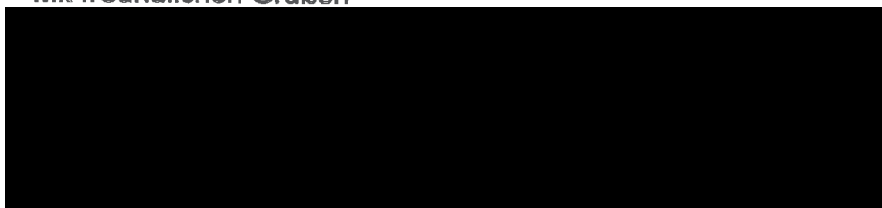
Rodgau, 16.04.13  
Schö

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“**  
Schr.v. 28.03.2013 Az.: PB10108-P

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Bereich des Zellhäuser Waldes beginnt der ZWO im Jahr 2015 mit der bereits genehmigten Grundwassergewinnung zur öffentlichen Trinkwasserversorgung der Stadt und des Kreises Offenbach.

Da sich das o.a. Vorhaben im weiteren Einzugsgebiet der Wassergewinnung befindet, ist bei der Planung und Umsetzung sicher zu stellen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen wird.

Mit freundlichen Grüßen



Verbandsvorsitzende:



Geschäftsführer:



Anschrift Seite 1 von 1  
Am Wasserwerk 1  
63110 Rodgau

Registergericht:  
Offenbach/M. HRA 9671  
Steuer Nr.: 04422649062

Telefon: 0 61 06 / 69 95-20  
Telefax: 0 61 06 / 69 95-60  
E-Mail: info@zwo-wasser.de  
Internet: www.zwo-wasser.de

Bankverbindungen:  
Sparkasse Langen-Seligenstadt  
Sparkasse Offenbach

BLZ 506 521 24  
BLZ 505 500 20

Konto-Nr. 01 649 722  
Konto-Nr. 86

IBAN: DE96 5065 2124 0001 6497 22  
IBAN: DE36 5055 0020 0000 0000 86

BIC: HELADEF1SLS  
BIC: HELADEF1OFF

15

Ø GE  
erm.

# Abwasserverband Schleifbach



**Körperschaft des  
öffentlichen Rechts**

Abwasserverband Schleifbach - Postfach 1109 - 63487 Seligenstadt

Planungsbüro für Städtebau  
Postfach 11 05

64840 Groß-Zimmern

EL. BECHTOLD

04.

**Verbandsgemeinden:**  
**Gemeinde Mainhausen**  
**Stadt Seligenstadt**  
**Gemeinde Karlstein / Bayern**

Seligenstadt, den 03.04.13

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach**  
**Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehem. Sandgrube“ Zellhausen**  
**Ihr Schreiben v. 28.03.2013 PB10108-P**

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

in Beantwortung Ihres o.g. Schreibens teilen wir Ihnen mit,  
dass der Abwasserverband Schleifbach zur obigen  
Bebauungsplanung „Recyclingzentrum ehem. Sandgrube“ Zellhausen  
keine Einwände erhebt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Abwasserverband Schleifbach

**Verbandsvorsteher**

**Stellvertr. Verbandsvorsteher**

Abwasserverband Schleifbach  
Hauptstraße 157  
63500 Seligenstadt  
Tel. 0 61 82 / 89 38-0  
Fax 0 61 82 / 89 38-22

Bankverbindung:  
Sparkasse Langen-Seligenstadt  
BLZ 506 521 24  
Kto. 138 010 14

Vereinigte Volksbank  
Maingau eG, Seligenstadt  
BLZ 505 613 15  
Kto. 362 425 0

16

Ø 676  
/ 676



FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH · HOHLSTRASSE 12 · D-55743 IDAR-OBERSTEIN

EINGEGANGEN  
04. April 2013

Planungsbüro Göringer\_Hoffmann\_Bauer

Im Rauhen See 1  
64846 Groß-Zimmern

NAME:

TELEFON:

TELEFAX:

E-MAIL:

DATUM:

02.04.2013

AKTENZEICHEN: 6/04/N880/13

nachrichtlich:  
Bundeswehrdienstleistungszentrum Zweibrücken  
22er Strasse 25  
[REDACTED]  
66482 Zweibrücken

**BBP der Gemeinde Mainhausen im LK Offenbach, Recyclingzentrum ehem.  
Sandgrube im OT Zellhausen, BTöB**

**Ihr Schreiben vom 28.03.2013 Az.: PB10108-P Hek/wit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

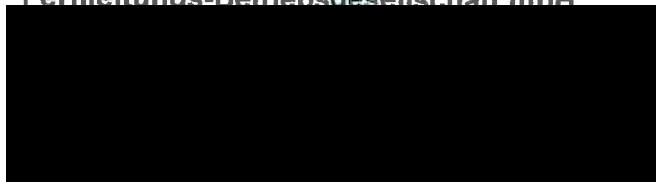
wir danken für die Beteiligung an oben genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.  
Möglicherweise ist eine ehem. Anlage der Bundeswehr von der Planung betroffen.

Wir haben daher die vorgelegten Unterlagen an die nachrichtlich aufgeführte Adresse weiter geleitet.

Sie erhalten von dieser Stelle unaufgefordert Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen

**Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH**



Anlagen: Keine

HAUSANSCHRIFT  
HOHLSTR. 12  
55743 IDAR-OBERSTEIN

TEL +49 (0) 6781 206-0  
FAX +49 (0) 6781 206-102  
E-MAIL [BS.IDAR-OBERSTEIN@FBG.DE](mailto:BS.IDAR-OBERSTEIN@FBG.DE)

GERICHTSSTAND  
AMTSGERICHT BONN, HRB 157  
SITZ DER GESELLSCHAFT BONN

VORSITZENDER DES  
AUFSICHTSRATES  
MINISTERIALDIRIGENT  
ARMIN SCHMIDT-FRANKE

GESCHÄFTSFÜHRER  
MINISTERIALRAT DIPL.-ING.  
HORST SAAL



17

0 Gie  
end.

B1-108

EINGEGANGEN

PLEDOC

Wissen, wo es langgeht.

08. April 2013

Leitungsauskunft  
Fremdplanungsbearbeitung

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0  
Telefax 0201/36 59 - 160  
E-Mail [REDACTED]Planungsbüro für Städtebau  
Im Rauhen See 1  
64846 Groß-Zimmernzuständig  
Durchwahl [REDACTED]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
PB10108-P Hek/wit, Heintz	28.03.2013	PLEdoc GmbH	113822	08.04.2013

### Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" iim Ortsteil Zellhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

Geschäftsführer: [REDACTED]

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledod.de • Internet: www.pledod.de  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401  
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500  
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifikatsnummer  
SQ-9001 AU 6020

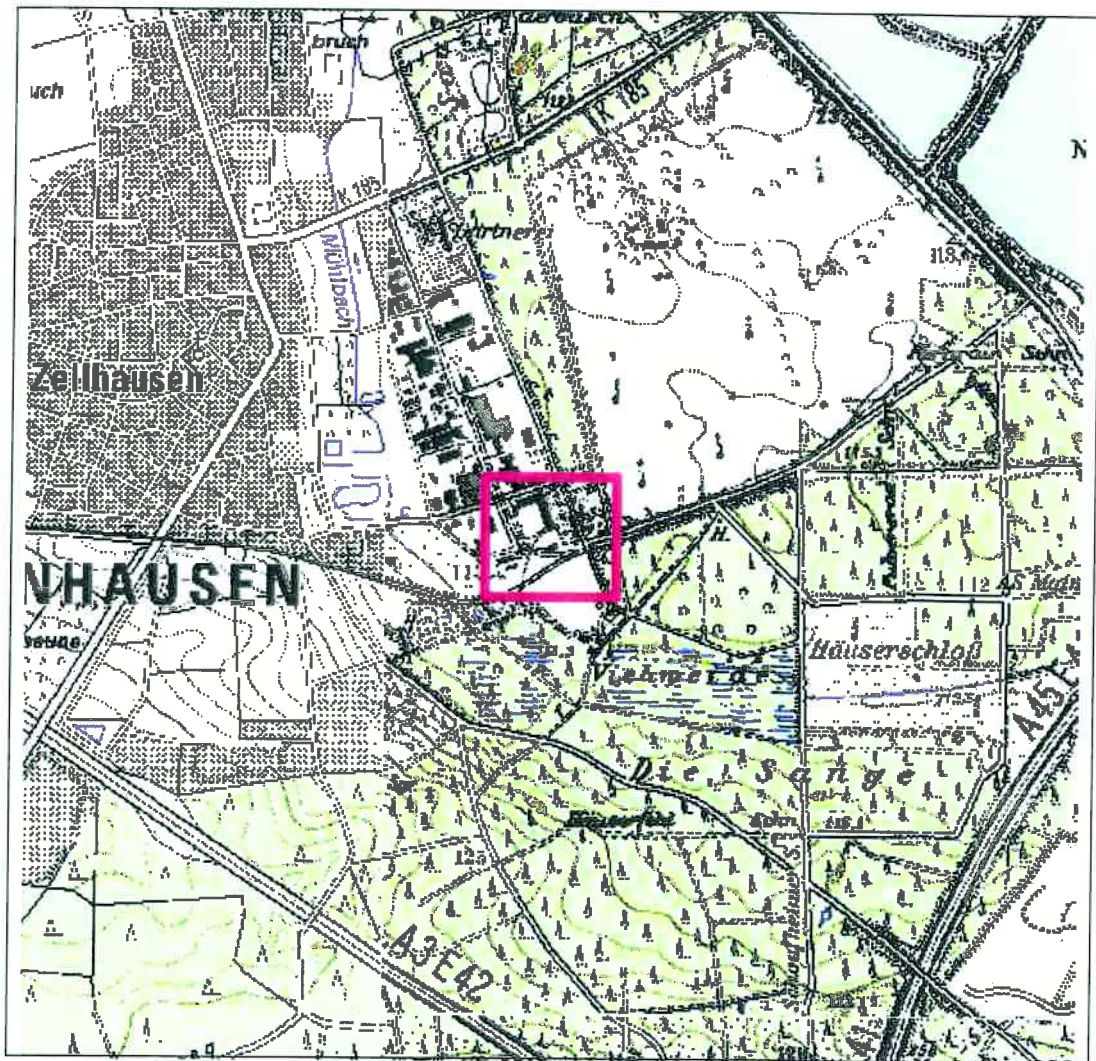


The image is a topographic map of the Mainhausen area in Hesse, Germany. A pink rectangle highlights a specific location within the 'Sauerbeune' area. The map shows contour lines, roads, and various place names. The highlighted area is situated near the intersection of several roads, including 'Fischerweg' and 'Kaiserstraße'. The map also shows the 'Mainhausen' area and the 'Sauerbeune' area. The highlighted area is located in the center of the map, near the intersection of the roads.

Stand: 08.04.2013



Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab

— Projektbereich

Stand: 08.04.2013

— Ferngas/Produktleitung

— LWL-Kabel

— Nachrichtenkabel

**Kai Oliver Heintz**

---

**Von:** [REDACTED] im Auftrag von PLEdoc  
Fremdplanung <Fremdplanung@pledoc.de>  
**Gesendet:** Montag, 8. April 2013 13:25  
**An:** 'hek@gelis.de'  
**Betreff:** Ihrer Anfrage vom 28.03.2013, Unser Zeichen 113822  
**Anlagen:** PAP113822.zip

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage vom 28.03.2013,  
Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" iim Ortsteil Zellhausen  
ist bei uns eingegangen: unser Zeichen 113822.

In Beantwortung Ihrer Anfrage erhalten Sie, im Anhang beigelegt, unsere Stellungnahme 113822  
einschließlich zugehöriger Unterlagen m. d. B. um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEDOC GmbH  
Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH  
Schnieringshof 10-14, 45329 Essen  
[www.pledoc.de](http://www.pledoc.de)

Member of FTTnet  
[www.ftt-net.de](http://www.ftt-net.de)

Geschäftsführung: [REDACTED]  
Amtsgericht Essen HRB 9864

Ist der Empfänger dieser Nachricht nicht der Adressat dieser E-Mail, darf er deren Inhalt nicht verwenden,  
weitergeben, reproduzieren oder auf andere Weise nutzen. Eine entsprechende  
Unterlassungsverpflichtung gilt auch für seine Mitarbeiter und/oder Empfangsbevollmächtigten.

The information contained in this message is confidential or protected by law. If you are not the intended  
recipient, please contact the sender and delete this message! Any unauthorized copying of this message or  
unauthorized distribution of the information contained herein is prohibited.

Wir sind für Sie nah.



EVO AG | Postfach 10 04 63 | 63004 Offenbach

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

EINGEGANGEN

03. Mai 2013

Energieversorgung Offenbach AG  
Andréstraße 71  
63067 Offenbach

Tel. 069/8060-0  
Fax 069/8060-445  
[www.evo-ag.de](http://www.evo-ag.de)

Abteilung / Unser Zeichen  
13.221  
Planung Anlagen/Netze

Ansprechpartner/E-Mail-Adresse

Durchwahl 069/8060-

29.04.2013

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen  
Hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuchs (BauGB)  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
Ihr Schreiben vom 28.03.2013, Ihr Zeichen: PB 10108-P, Hek/wit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Netzgesellschaft, Netrion GmbH, hat uns Ihre Anfrage zur Beantwortung weitergeleitet.

Für weitere Anfragen (Stellungnahmen wegen Bebauung) bitten wir Sie in Zukunft sich direkt an die EVO AG, 13.2 Planung/Bau Netze zu wenden.

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 28.03.2013 möchten wir Ihnen mitteilen, dass seitens der EVO AG keine Bedenken gegen oder Anregungen für den oben genannten Bebauungsplan bestehen.

Haben Sie noch Fragen? Dann rufen Sie uns bitte an - wir beantworten sie Ihnen gern.

Mit freundlichen Grüßen

Energieversorgung Offenbach AG

Vorstand:

Sitz der Gesellschaft:

Offenbach a.M.  
Registergericht: Offenbach a.M., HRB 4593  
USt.-Id.Nr.: DE 113 545 362  
Steuernummer: 035 232 252 49

Bankverbindungen:

Städtische Sparkasse Offenbach  
BLZ 505 500 20, Kto. 18 295  
Sparkasse Langen-Seligenstadt  
BLZ 506 521 24, Kto. 1 990 001

2 - V -

EINGEGANGEN BA 108

03. Sep. 2018

**Kai-Oliver Heintz (Planungsbüro für Städtebau)**

**Von:** [Redacted]  
**Gesendet:** Montag, 3. September 2018 16:10  
**An:** [Redacted]  
**Cc:** [Redacted]  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im Ortsteil Zellhausen; ihre Stellungnahme vom 17.11.2016 Az 34c 2\_BE 14.01.02 Vo\_16-0558

Sehr geehrter [Redacted],

die vorgelegte Verkehrsuntersuchung vom Büro VKT vom 15.02.2018 ist nachvollziehbar und plausibel. Demnach ist eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebietes bis zum Prognosehorizont 2030 auch bei dem „Worst Case Szenario“ möglich. Der Bau einer Aufstellfläche oder eines Linksabbiegestreifens ist nicht erforderlich. Somit bestehen seitens Hessen Mobil nunmehr keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

[Redacted]



**LAND  
HAT ZUKUNFT**  
- Heimat Hessen



Hessen Mobil  
Straßen- und Verkehrsmanagement  
Wiesbaden  
Dezernat Betrieb Rhein-Main  
Fachbereich Betrieb Rhein-Main  
Welfenstraße 3a  
65189 Wiesbaden

[Redacted]

<https://mobil.hessen.de>  
<https://landhatzukunft.hessen.de>

[Redacted]

**Gesendet:** Donnerstag, 9. August 2018 11:58

[Redacted]

**Betreff:** Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im Ortsteil Zellhausen; ihre Stellungnahme vom 17.11.2016 Az 34c 2\_BE 14.01.02 Vo\_16-0558  
**Priorität:** Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

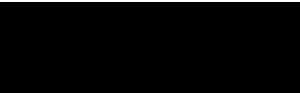
im Auftrag der Gemeinde Mainhausen betreuen wird das o.g. Bauleitplanverfahren.  
Hierzu hatten Sie im Rahmen des Scoping-Verfahrens die als Anlage beigefügte Stellungnahme abgegeben.  
Vor dem Hintergrund der darin vorgebrachten Ausführungen wurde durch die Gemeinde ein Fachbüro mit der Durchführung einer Verkehrsuntersuchung beauftragt, deren Endfassung zwischenzeitlich vorliegt (siehe Anlage).  
Wir bitten sie nunmehr um eine abschließende Stellungnahme zu dem o.g. Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen



**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern



[www.planungsbüro-für-städtebau.de](http://www.planungsbüro-für-städtebau.de)

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten.  
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben,  
informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte  
Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.



**EINGEGANGEN** 17

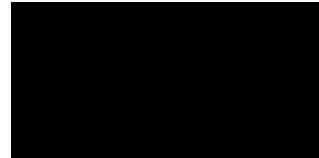
Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Planungsbüro für Städtebau  
Postfach 1105  
64840 Groß-Zimmern

21. Nov. 2016  
Aktenzeichen

34 c 2\_BE 14.01.02 Vo\_16-0558

Bearbeiter/in  
Telefon  
Fax  
E-Mail



Datum

17. November 2016

Kopie  
Jdm  
Keld.

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im Ortsteil  
Zellhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung, Leistungsfähigkeitsnachweis, Zufahrten (Rechtsgrundlage der Einwände: §§ 1,123 BauGB, §§ 19, 23,29,47 HStrG).

Erläuterung/ Möglichkeiten zur Überwindung der vorgebrachten Einwände:

Das Plangebiet soll über eine vorhandene Zufahrt an die L 3065 angeschlossen werden. Um beurteilen zu können inwieweit die vorhandene Anbindung leistungsfähig ist, benötigt Hessen Mobil darüber hinaus Angaben zu den Fahrbeziehungen vom Plangebiet auf die L 3065 und umgekehrt von der L 3065 in das Plangebiet.

Eine abschließende Stellungnahme erhalten Sie, wenn uns die vollständigen Unterlagen vorliegen.

Fachliche Hinweise:

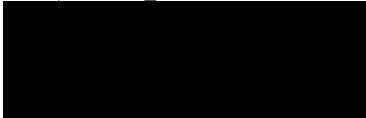
Durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes soll die mittel- langfristige Verlagerung der Recyclinganlage im Ostring 30 hin zum neuen Gelände planungsrechtlich gesichert werden. Der neue Standort wird mit einer direkten Zufahrt an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen. In der Folge ist für die



**Hessen Mobil**  
**Straßen- und Verkehrsmanagement**

Landesstraße L 3065 in diesem Bereich mit einem Zuwachs des Schwerverkehrsaufkommens zu rechnen. Durch die Wahl dieses Standortes, gegenüber dem derzeitigen Standort im Gewerbegebiet, wird voraussichtlich mit zunehmendem Schwerlastverkehr eine höhere Belastung der Ortsdurchfahrt von Zellhausen einhergehen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



3

31-108

EINGEGANGEN

09. Dez. 2016



Fraport AG · 60547 Frankfurt (Briefpost) · 60549 Frankfurt (Paketpost)

Rechtsangelegenheiten  
und Compliance

Planungsbüro für Städtebau  
Göringer Hoffmann Bauer  
Postfach 11 05  
64840 Groß-Zimmern

Telefax

E-Mail

Ihr Zeichen

PB10108-P Hek/wo  
10.11.2016

Unser Zeichen

RAC-AP vi-wi

Telefon

Datum

29.11.2016

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil  
Zellhausen**

**hier: Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Fraport AG  
Frankfurt Airport  
Services Worldwide  
60547 Frankfurt/Main  
Telefon +49 69 690-0  
Telefax +49 69 690-70081  
info@fraport.de  
www.fraport.de

Sitz der Gesellschaft:  
Frankfurt/Main  
Amtsgericht Frankfurt/Main  
HRB 7042

USt-IdNr.: DE 114150623

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Hess. Minister der Finanzen a.D.  
Karlheinz Weimar

Vorstand:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 15.04.2013.

Mit freundlichen Grüßen

Commerzbank AG:  
S.W.I.F.T/BIC DRESDEFF  
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR  
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00  
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD  
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02

Deutsche Bank AG:  
S.W.I.F.T/BIC DEUTDEFF  
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR  
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD  
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00  
Frankfurter Sparkasse:  
S.W.I.F.T/BIC HELADEF1822  
BLZ 500 502 01, Kto. 36814  
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:  
S.W.I.F.T/BIC HELADEF  
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR  
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02  
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD  
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

5



DFS Deutsche Flugsicherung

# Stellungnahme zu Belangen des Anlagenschutzes (§18a LuftVG)

Datum: 05.12.2016  
SIS/ND Aktenzeichen: 201602276

Bezeichnung der Maßnahme: Gemeinde Mainhausen: Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im Ortsteil Zellhausen.  
Art der Maßnahme: Bebauungsplan  
Bauherr:  
Name:  
Adresse:  
E-Mail:  
Aktenzeichen: Anfrage von:  
PB10108-P  
Hek/wo  
Datum: 10.11.2016  
Name: Planungsbüro für Städtebau  
Adresse: Postfach 1105  
64846 Groß-Zimmern  
E-Mail: [REDACTED]  
Dauer: Objekt  
unbefristet

EINGEGANGEN

05. Dez 2016

n  
lo

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Systems & Infrastructure Services  
Satelliten- und Technische Dienste

Systems & Infrastructure Services  
Satelliten- und Technische Dienste

(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig, freigegeben von [REDACTED] am 05.12.2016)

# planungsbüro für städtebau

dipl.-ing. joachim göringer dipl.-ing. uwe hoffmann dipl.-ing. erich bauer

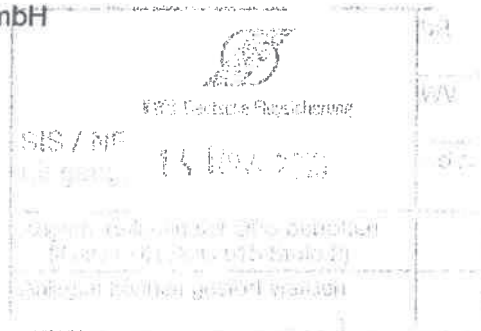
göringer\_hoffmann\_bauer

planungsbüro für städtebau · postfach 11 05 · 64840 groß-zimmern

D F S

Deutsche Flugsicherung GmbH  
Unternehmenszentrale  
Am DFS-Campus 10

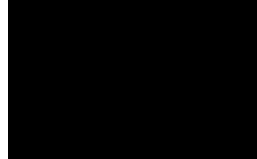
63225 Langen



PB10108-P  
Hek/wo

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern  
telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59

bearbeiter



10.11.2016

## Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen

hier: Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Mainhausen hat uns die Bearbeitung des o. g. Bauleitplanes übertragen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um z. T. bestehende Nutzungen und bauliche Anlagen vor Ort, wie z.B. Sieb- und Brechanlagen zum Recycling von Bauschutt, Einrichtungen zur Annahme und Aufbereitung von Grünschnitt und Holz planungsrechtlich abzusichern bzw. zu ermöglichen. Dies schließt auch die Verlagerung der im Gewerbegebiet (Ostring 30) im Ortsteil Zellhausen vorhandenen Sortieranlage und die Zusammenführung an dem gemeinsamen Standort mit ein.

In den als Anlage beigefügten Planunterlagen können Sie die genaue Lage des Plangebietes sowie Art und Umfang der geplanten Nutzung entnehmen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet worden, die folgenden Punkte berücksichtigt:

- die Auswertung einschlägiger Planwerke, insbesondere des gemeindlichen Landschaftsplans, zur Darstellung der Ziele des Umweltschutzes für den Bereich des Plangebietes,
- die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf der Grundlage einer Auswertung des einschlägigen Kartenmaterials und einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung,
- eine Bewertung der Eingriffe im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Erfassung ausgewählter Fauna) mit anschließender artenschutzrechtlicher Prüfung.

planungsbüro für städtebau    göringer\_hoffmann\_bauer

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bitten wir bis zum **09.12.2016** um Ihre Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.

Weiterhin haben Sie die Möglichkeit, alle Planunterlagen aus dem Downloadportal unserer Homepage [www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de](http://www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de) abzurufen.

Hierzu verwenden Sie bitte folgenden Benutzernamen: **sandgrube**  
mit folgendem Passwort: **planentwurf46**

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Heintz

Anlagen

6

EINGEGANGEN

12. Dez. 2016

31-108

HESSEN



Forstamt Langen • Dieburger Str. 53 • 63225 Langen

Planungsbüro für Städtebau  
 Göringer\_Hoffmann\_Bauer  
 Postfach 1105  
 64840 Groß-Zimmern

per E-Mail:

Aktenzeichen

P 22

Mainhs / Zellhs / Sandgrube

Bearbeiter/in

Durchwahl

E-Mail

Fax

Ihr Zeichen

PB 10108-P Hek/wo

Ihre Nachricht vom

10.11.2016

Datum

09. Dez. 2016

Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
**Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen**  
**Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB in der Fassung der Neubekannt-**  
**machung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

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

1. Der Entwurf der Bebauungsplanung verweist unter Punkt 3.2.2 „Forstrecht“ auf die als Bannwald ausgewiesene Vergleichsfläche in der Waldabteilung 1154 (Staatswald) 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.

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

**HessenForst**

Landesbetrieb nach § 26  
 Landeshaushaltsordnung  
 Gerichtsstand Kassel  
 USt-Id-Nr. DE220549401

**Hausanschrift**

Forstamt Langen  
 Dieburger Str. 53  
 63225 Langen

**Kontakt**

Telefon: 06103/5009-0  
 Telefax: 06103/5009-40  
 ForstamtLangen@forst.hessen.de  
 www.hessen-forst.de

**Bankverbindung**

HCC HForst  
 Helaba  
 IBAN: DE7750050000001002369  
 BIC: HELADEFXXX

Leitung  
 Christian Münch



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

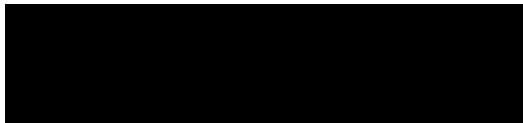
Aus Sicht der Naturwaldforschung ist der Betrieb der Anlage im Bereich der ehemaligen Sandgrube nur möglich, wenn Stoffeinträge, auch in geringen Mengen, in die Forschungsfläche technisch ausgeschlossen werden können.

Ich bitte daher um einen Nachweis, dass schädliche Stoffeinträge in die Vergleichsfläche durch technische oder bauliche Maßnahmen 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.

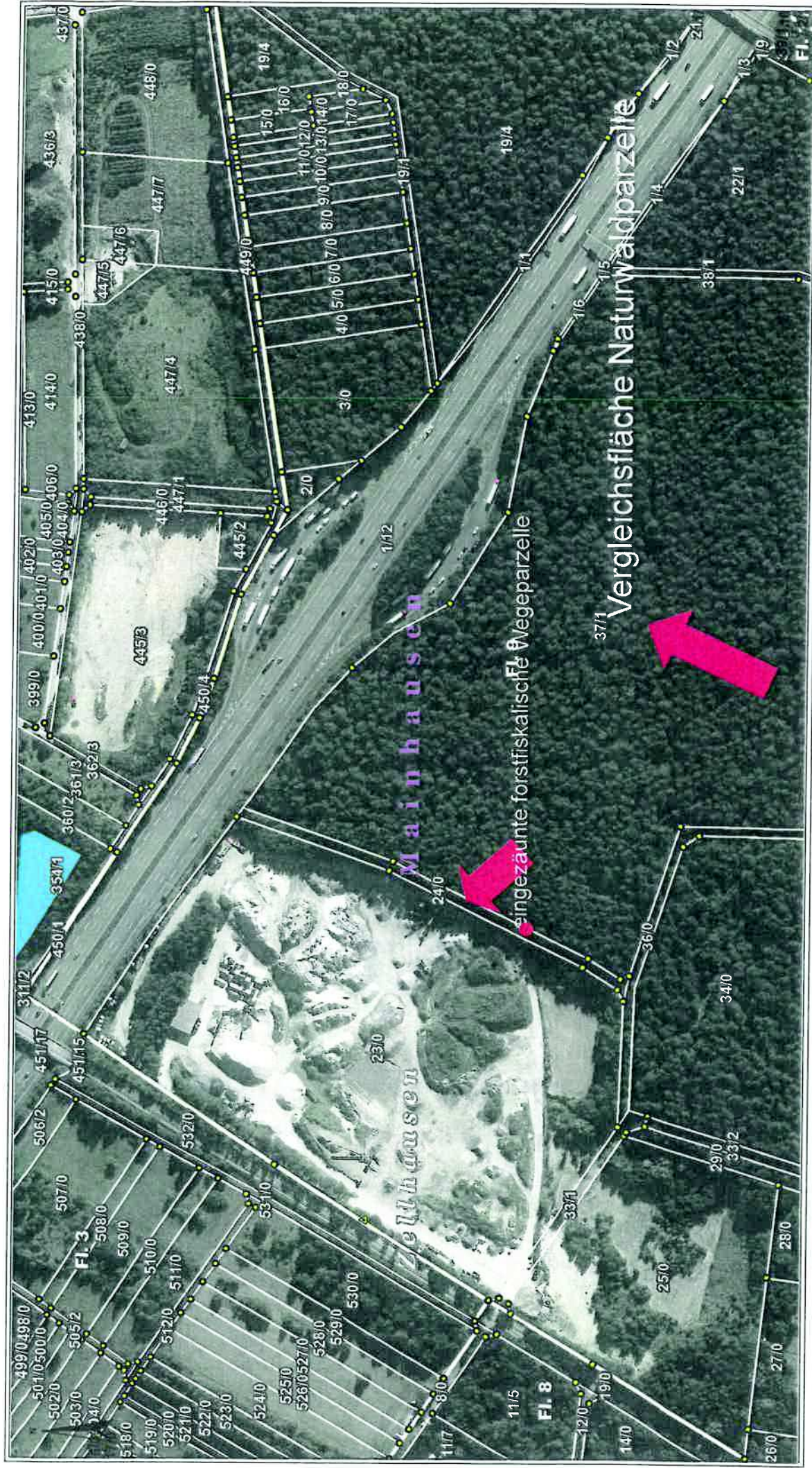
2. Anlässlich der örtlichen Überprüfung der Außengrenzen des derzeitigen Betriebsgeländes wurde festgestellt, dass die forstfiskalische Wegeparzelle Nr. 24 zumindest abschnittsweise mit eingezäunt wurde. Dieser Weg ist in Abstimmung mit dem Forstamt in seinen ursprünglichen Zustand bis spätestens 12/2017 wiederherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



2 Anlage(n) Kartenausschnitt





Datum: 08.12.2016

08:55:05

1:3.500



© Landesbetrieb HessenForst. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger. Kartengrundlage je nach Darstellung: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Topographische Karte 1:25.000 (TK 25), Topographische Karte 1:50.000 (TK 50), Hessen 1:200.000 (H 200), Digitales Geländemodell (DGM 1), Digitale Orthophotos (DOP), ATKIS-Präsentationsgrafiken (PG 10, PG 25, PG 50, PG 100). Mit Genehmigung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation; Vervielfältigungsnummer 2006-3-17.



# Legende

## Grenzpunkt und Trigonometr. Punkt (Luftbild)

- Grenzpunkt
- Trigonometrischer Punkt

 Flur

## Regierungsbezirk- und Landkreisgrenze (Luftbild)

 Regierungsbezirk

 Landkreis

## Gemeinde- und Gemarkungsgrenze (Luftbild)

 Gemeinde

 Gemarkung

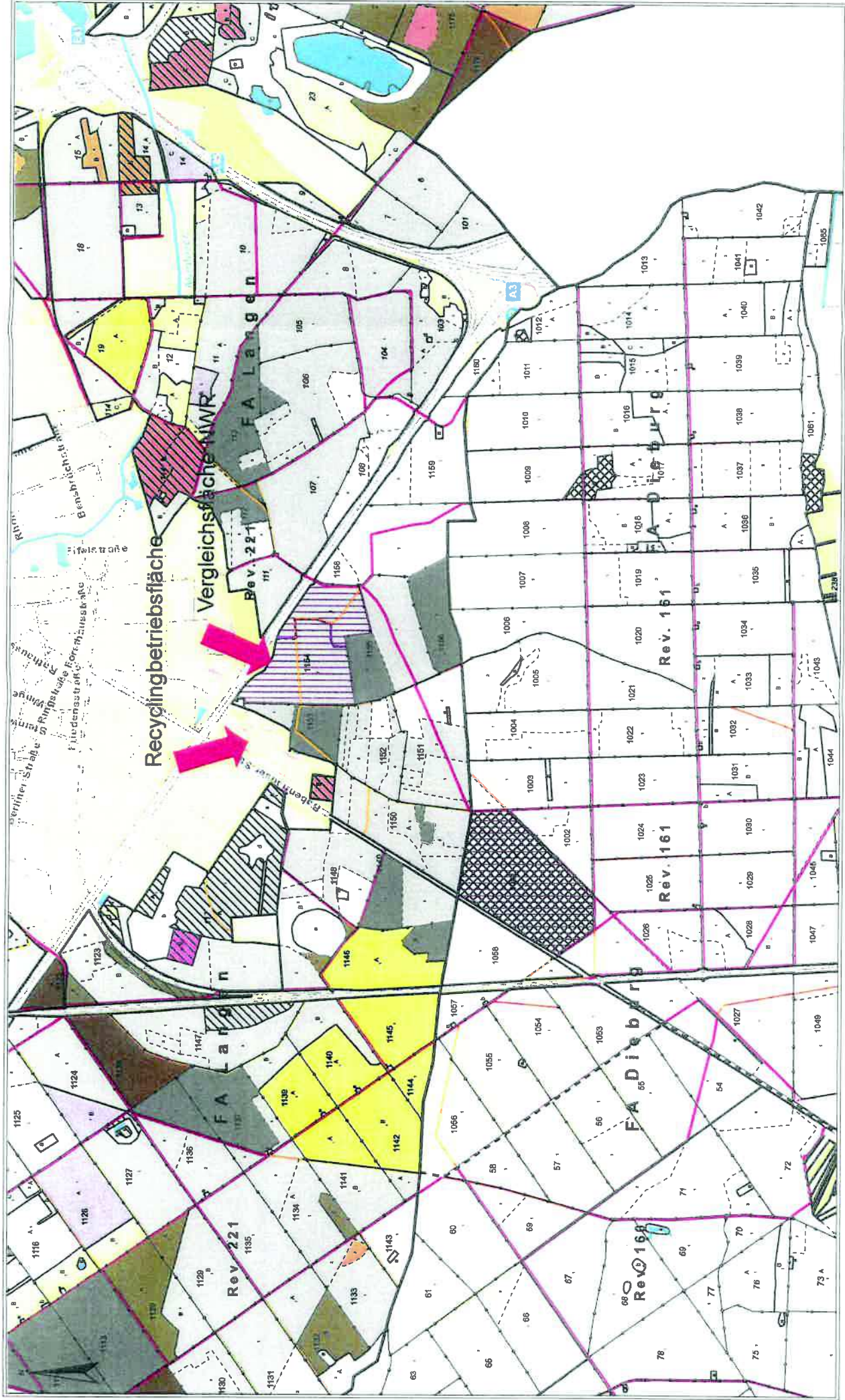
Flur

 Bach (ATKIS)

 Fluss und See (ATKIS)



# Betriebliches GIS



Datum: 07.12.2016  
16:44:57

# Legende

— Forstamtsgrenze

## Reviergrenze

-- Betriebs- und Reviergrenze

-- Reviergrenze

## Betriebsgrenze

— Betriebs- und Reviergrenze

— Betriebsgrenze

— Abteilungsgrenze

## Unterabteilungsgrenze und Unterfläche

— Unterabteilungsgrenze

-- Bestandesgrenze

## NavLog Wege

— Sonstiger LKW-Weg

— Standard LKW-Weg

▨ Wald außer regelmäßigen Betrieb

▤ Naturwaldreservat

▣ Kernfläche

## Hauptbaumart/Alter

□ Eiche, 1-40 j.

□ Eiche, 41-160 j.

□ Eiche, >160 j.

□ Buche, 1-40 j.

□ Buche, 41-120 j.

□ Buche, >120 j.

□ Edellaubbäume, 1-40 j.

□ Edellaubbäume, 41-100 j.

□ Edellaubbäume, >100 j.

□ Birke, Erle, Pappel

□ Fichte, Tanne, 1-40 j.

□ Fichte, Tanne, 41-80 j.

□ Fichte, Tanne, >80 j.

□ Douglasie, 1-40 j.

□ Douglasie, 41-80 j.

□ Douglasie, >80 j.

□ Kiefer, 1-40 j.

□ Kiefer, 41-120 j.

□ Kiefer, >120 j.

□ Lärche, 1-40 j.

□ Lärche, 41-120 j.

□ Lärche, >120 j.

— Bach (ATKIS)

□ Fluss und See (ATKIS)

## Waldflächen (Datenbestand HF)

Waldflächen (Datenbestand HF)



954

## PERSONALNACHRICHTEN

Es sind

**C. im Bereich des Hessischen Ministeriums des Innern im Ministerium**

ernannt:

- zum Direktor der Hessischen Kriminalpolizei Ltd. Kriminaldirektor (BaL) Klaus Krumb (1. 7. 94);
- zum Ministerialrat Regierungsdirektor (BaL) Hans Ott (1. 7. 94);
- zu Regierungsoberberräten die Regierungsräte (BaL) Jochen Barnack, Norbert Mag (beide 1. 7. 94);
- zum Regierungsrat Regierungsrat z. A. (BaP) Günther Hermann (1. 5. 94);
- zur Amtsärztin Amtsfrau (BaL) Sonja Krause-Woitsch (1. 7. 94);

eingewiesen:

- in die Besoldungsgruppe B 2
- Ministerialrat (BaL) Ralf Klein (1. 7. 94);

versetzt:

- zum Bundesrechnungshof
- Amtsärztin (BaL) Birgit Kautzmann (14. 7. 94);

in den Ruhestand versetzt:

- Ministerialrat (BaL) Willi Käppel (1. 6. 94), Ltd. Ministerialrat (BaL) Heinz-Martin Bayer, Ministerialrat (BaL) Günter Sattler (beide 1. 8. 94).

Wiesbaden, 15. September 1994

Hessisches Ministerium des Innern  
I B 61 — 8 b

**beim Hessischen Landeskriminalamt**

ernannt:

- zum Oberinspektor Inspektor Horst Maas (1. 7. 94);
- zu Kriminalhauptmeister/innen die Kriminalobermeister/-innen (BaL) Anette Steinhauer, Martin Messerig, Dirk Schimkus, Stefan Konradi, Martina Römer, Britta Deharde, Gert Ballhorn, Jürgen Jahn, Anne Wilke, Anke Kaulfuß, Heribert Breer, Andreas Sticher, Gerd Krapf, Susanne Wolf, Carmen Püschel (sämtlich 21. 7. 94);
- zu Polizeikommissaren die Polizeihauptmeister (BaL) Klaus Schweizer, Bernd Seegmüller (beide 1. 8. 94);
- zu Kriminalkommissaren die Kriminalobermeister (BaL) Holger Griesel, Jens Bögelmann (beide 1. 8. 94), die Kriminalhauptmeister/innen (BaL) Brigitte Hunold, Bernd Neumann, Peter Conrad, Elke Bruns, Bernd Binnefeld, Jürgen Seibert, Martina Antonie Nonn (sämtlich 1. 8. 94), Stefan Weigand (8. 8. 94), Michael Kammerer (15. 8. 94);
- zu Polizeioberkommissaren die Polizeikommissare (BaL) Christoph Heimann, Dieter Laux (beide 15. 7. 94);
- zu Kriminaloberkommissaren/innen die Kriminalkommissare/innen (BaL) Ralf Kunzendorf, Stefan Frutig, Theodor Brückbauer, Urban Egert, Andrea Lange, Peter Korstian, Jürgen Filler, Katrin Lochner, Ute Wolfermann, Peter Alexander Wack, Ulrich Wagner, Ralf Wrede, Petra Menner (sämtlich 15. 7. 94), Frank Schweitzer (16. 7. 94), Guido Seith (19. 7. 94);

zu Kriminalhauptkommissaren die Kriminaloberkommissare (BaL) Friedrich Kreß, Alexander Kacpura, Rolf Brandl, Werner-Till Haucke, Hans-Peter Stiller, Ralf Lindner, Walter Schönbauer, Werner Böhler (sämtlich 15. 7. 94), Martin Rehm (27. 7. 94);

zu Ersten Kriminalhauptkommissaren die Kriminalhauptkommissare (BaL) Jürgen Stengl, Rainer Koch, Bernhard Subat (sämtlich 1. 7. 94), Dieter Mazal (12. 7. 94), Gerhard Fritsch (13. 7. 94);

eingewiesen:

- in die Besoldungsgruppe A 9 mit Amtszulage
- die Kriminalhauptmeister (BaL) Horst-Michael Haenschel, Jörg Michael Gros, Friedhelm Ebenig, Hans-Dieter Sandkühler (sämtlich 1. 7. 94);
- in Planstellen der Besoldungsgruppe A 12
- die Kriminalhauptkommissare (BaL) Lothar Brüne, Helmut Wagner, Karl Lüdeke, Wolfgang Böckel, Kurt Bauer (sämtlich 1. 7. 94);

berufen in das Beamtenverhältnis auf Lebenszeit:

- Polizeiobermeisterin Viola Schikora (19. 5. 94), Polizeiobermeister Jörg Klaus Kothe (25. 2. 94);

versetzt:

- zur Kriminalinspektion Gotha
- Kriminalobermeister Thomas Weisheit (1. 4. 94);

in den Ruhestand getreten:

- die Kriminaloberkommissare (BaL) Jürgen Drigert (31. 3. 94), Alfred Jung (31. 5. 94), Erster Kriminalhauptkommissar (BaL) Albert Leo Unbescheiden (31. 5. 94), Kriminalhauptkommissar (BaL) Dieter Böcher (31. 8. 94);

verstorben:

- Chemieoberrat Dr. Ernst Friedrich Fuchs (21. 2. 94).

Wiesbaden, 14. September 1994

Hessisches Landeskriminalamt  
911

StAnz. 40/1994 S. 2855

**H. im Bereich des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Technologie und Europaangelegenheiten**

bei der TÜH Staatliche Technische Überwachung Hessen

ernannt:

- zum Gewerbedirektor Gewerbeoberrat (BaL) Ewald Hinrichs (14. 7. 94);
- zum Gewerbeoberrat Gewerberat (BaL) Bernhard Klöpfel (1. 7. 94);

in den Ruhestand versetzt:

- Gewerbeoberrat Hans Erd (31. 7. 94), Techn. Amtsrat Anton Schanz (31. 7. 94).

Darmstadt, 12. September 1994

TÜH — Staatliche Technische  
Überwachung Hessen  
H 11

StAnz. 40/1994 S. 2855

955

DARMSTADT

## DIE REGIERUNGSPRÄSIDIEN

**Erklärung des Naturwaldreservates „Zellhäuser Düne“ zu Bannwald vom 16. Juni 1994**

Auf Grund von § 22 Abs. 2 des Hessischen Forstgesetzes in der Fassung vom 4. Juli 1978 (GVBl. I S. 424, 584), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. März 1988 (GVBl. I S. 130), in Verbindung mit § 1 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Hessischen Forstgesetzes (Verordnung über die Erklärung zu Schutzwald, Bannwald und Erholungswald und die Walderhaltungsabgabe) vom 18. Februar 1980 (GVBl. I S. 96) wird nach Anhörung des Trägers der Regionalplanung, der betroffenen Waldbesitzer und Gemeinden, der unteren Naturschutzbehörde sowie nach Zustimmung

des Bezirksforstsausschusses und der obersten Forstbehörde erklärt:

**I. Geltungsbereich**

1. Die in Nr. 2 näher bezeichneten Waldflächen des Naturwaldreservates „Zellhäuser Düne“ in der Gemarkung Babenhausen, Stadt Babenhausen, Landkreis Darmstadt-Dieburg, und der Gemarkung Zellhausen, Gemeinde Mainhausen, Landkreis Offenbach, werden als Bannwald ausgewiesen, weil sie wegen ihrer besonderen Bedeutung für das Gemeinwohl unersetzlich sind.







2. Der Bannwald besteht aus folgenden Grundstücken:  
Hessisches Forstamt Babenhausen, Revierförsterei Harrenhausen  
Abteilung 1 tlw. = 22,1 ha  
Hessisches Forstamt Seligenstadt, Revierförsterei Forstwald  
Abteilung 54 = 18,2 ha  
Die Gesamtfläche des Bannwaldes beträgt 40,3 ha. Sie steht im Eigentum des Landes Hessen — Forstverwaltung —.
3. Innerhalb des Bannwaldes wird in Haupt- und Vergleichsfläche unterschieden.  
Die Hauptfläche besteht aus folgendem Grundstück:  
Abteilung 1 tlw. = 22,1 ha.
4. Die übrige Fläche des Bannwaldes gehört zur Vergleichsfläche.
5. Die Pufferzonen des Naturwaldreservates gehören nicht zum Bannwald.
6. Die Grenzen des Bannwaldes sind in einer topographischen Karte im Maßstab 1 : 25 000 in Violett eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Erklärung. Sie wird bei dem Regierungspräsidium Darmstadt, oberer Forstbehörde, verwahrt.

## II. Schutzzweck

1. Die Erklärung zu Bannwald erfolgt, um die ungestörte Entwicklung und Beobachtung von Waldbeständen zu ermöglichen, die der Naturwaldforschung dienen. Durch eine langfristig angelegte Ökosystemforschung auf Haupt- und Vergleichsfläche sollen Erkenntnisse über natürliche Entwicklungsabläufe der Wälder und darauf aufbauend über die Möglichkeiten zur naturnahen Bewirtschaftung der hessischen Wälder gewonnen werden. Die Forschungsarbeiten haben grundlegende Bedeutung für die Forstwirtschaft und für die Erhaltung der Waldbestände. Die Förderung der Entwicklung des hessischen Laubwaldes auf wissenschaftlicher Grundlage ist von besonderer Bedeutung für das Gemeinwohl. Die Bannwaldfläche ist zugleich biogenetisches Reservat für wildlebende Tiere und Pflanzen.
2. Zur Sicherung des Schutzzweckes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - a) Der Bannwald ist in den Betriebsplänen oder -gutachten im Sinne des § 19 Hessisches Forstgesetz und dem dazugehörigen Kartenwerk besonders kenntlich zu machen;
  - b) ein besonderer Nachweis über die Entwicklung der Bannwaldfläche ist anzulegen und von der bearbeitenden Forstdienststelle zu führen; ein Doppel ist bei der zuständigen unteren Forstbehörde zu hinterlegen;
  - c) die Bannwaldfläche wird in den Forstlichen Rahmenplan aufgenommen;
  - d) der Bannwald ist durch Schilder zu kennzeichnen;
  - e) die Waldflächen der Hauptfläche des Bannwaldes sind nach § 25 Abs. 3 Nr. 4 des Hessischen Forstgesetzes in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 5 der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Hessischen Forstgesetzes (Verordnung über Betreten des Waldes und das Reiten und Fahren im Walde) vom 13. Juli 1980 (GVBl. I S. 291) von der zuständigen Forstbehörde zu sperren;
  - f) die Überwachung der Bannwaldfläche auf Verstöße nach den Abschnitten III und IV obliegt der örtlich zuständigen unteren Forstbehörde.

## III. Auflagen Hauptfläche (Totalreservat)

1. Auf der Hauptfläche sind alle Maßnahmen, die den Schutzzweck nach Abschnitt II Ziffer 1 beeinträchtigen können, verboten. Insbesondere sind dies:
  - a) Rodung und Umwandlung in eine andere Nutzungsart;
  - b) Eingriffe jeglicher Art sowie jegliches Einbringen oder Entnehmen von Biomasse (Tiere, Leseholz, Pilze, Beeren, Saatgut etc.) und Einbringen von anderen Stoffen;
  - c) Beschädigung des Bodens;
  - d) Anlage und Betrieb von Jagdeinrichtungen wie Hochsitzen, Leitern, Schirmen, Fütterungen, Pirschwegen und Hütten;
  - e) Beeinträchtigung und Störung der Tier- und Pflanzenwelt;
  - f) das Betreten außerhalb der dafür vorgesehenen Wege.
2. Ausgenommen von den Verböten nach Nr. 1, bleiben:
  - a) Das Betreten der Fläche durch den Eigentümer oder seinen Beauftragten;
  - b) die Durchführung der Jagd zur Regulierung des Wildbestandes;
  - c) die Durchführung von notwendigen Sicherungsmaßnahmen für Waldbesucher an Straßen und Wegen. Das anfallende

Material ist auf der Fläche zu belassen. Die untere Forstbehörde ist von den Arbeiten sofort zu unterrichten.

3. Die Durchführung wissenschaftlicher Untersuchungen bedarf der Zustimmung der obersten Forstbehörde.

## IV. Auflagen Vergleichsfläche

1. Die Rodung oder Umwandlung in eine andere Nutzungsart sind verboten.
2. Die Durchführung wissenschaftlicher Untersuchungen bedarf der Zustimmung der obersten Forstbehörde.
3. Die untere Forstbehörde kann nach Anhörung der betreuenden Institution zulassen, anordnen oder durchführen:
  - a) Bekämpfungsmaßnahmen mit Zustimmung der oberen Forstbehörde, wenn Forstschädlinge oder Naturereignisse angrenzende Wälder in ihrem Bestand nachweislich erheblich gefährden;
  - b) sonstige Maßnahmen, die den Schutzzweck nicht gefährden, nach Zustimmung der oberen Forstbehörde.
4. Alle übrigen Maßnahmen in der Vergleichsfläche bedürfen der Zustimmung durch die obere Forstbehörde im Einvernehmen mit der Hessischen Forsteinrichtungsanstalt, soweit nicht bereits durch das Forsteinrichtungswerk die Genehmigung erteilt ist.

## V. Schlußvorschriften

1. Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen die Festsetzungen der Bannwalderklärung können im Rahmen geltender Rechtsvorschriften geahndet werden.
2. Diese Erklärung wird in ortsüblicher Weise öffentlich bekanntgemacht.
3. Diese Erklärung wird am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen wirksam; soweit sie bis dahin in ortsüblicher Weise bekanntgemacht ist; anderenfalls wird sie am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung wirksam.

Darmstadt, 16. Juni 1994

Regierungspräsidium Darmstadt  
gez. Dr. D a u m  
Regierungspräsident

StAnz. 40/1994 S. 2855

956

## Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Mühltal/Ortsteil Frankenhäusen, Landkreis Darmstadt-Dieburg, vom 30. April 1985

vom 16. August 1994

Auf Grund des § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d. F. vom 23. September 1986 (BGBl. I S. 1529), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), und des § 29 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) i. d. F. vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114), geändert durch Gesetz vom 26. Juni 1990 (GVBl. I S. 197), wird folgendes verordnet:

Die Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Mühltal/Ortsteil Frankenhäusen, Landkreis Darmstadt-Dieburg, vom 30. April 1985 (StAnz. S. 903), wird wie folgt geändert:

### Artikel 1

1. § 3 erhält folgende Fassung:

„I.  
Anwendung von Stickstoffdünger im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung im Wasserschutzgebiet

1. Die landwirtschaftliche Anwendung von Stickstoffdünger im Wasserschutzgebiet darf nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke erfolgen. Die Stickstoffdüngung im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung beträgt im Wirtschaftsgebiet, in dem das Wasserschutzgebiet liegt, innerhalb einer mehrjährigen ordnungsgemäßen Fruchtfolge und im Durchschnitt der Fruchtfolge (mineralische und organische Düngung zusammengekommen) 130 kg/ha N. Die Menge ist Grundlage der Berechnung von Ausgleichsbeträgen nach dem Verfahren der differenzierten Pauschalierung.
2. Auf Grund der hydrogeologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten wird die Stickstoffdüngung innerhalb des Wasserschutzgebietes auf 90 kg/ha N pro Jahr im Durchschnitt der Fruchtfolge beschränkt.



Offenbach am Main  
Stadt und Kreis

7

BA 108

Geschäftsbereich  
Standortpolitik, Existenzgründung  
und Unternehmensförderung

EINGEGANGEN

09. Dez. 2016

IHK Offenbach am Main | Postfach 10 08 53 | 63008 Offenbach am Main

Planungsbüro für Städtebau  
Im Rauhen See 1  
64846 Groß-Zimmern

Ansprechpartner

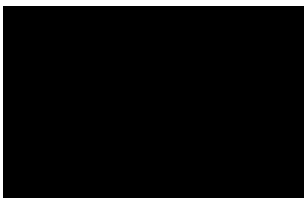
7. Dezember 2016

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen  
Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube"  
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr 

wir begrüßen die vorgesehene planungsrechtliche Absicherung und die damit einhergehende Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe. Zu der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes haben wir darüber hinaus keine Anmerkungen.

Freundliche Grüße





Kreis Offenbach

8

B1-108

EINGEGANGEN

09. Dez. 2016

Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

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

Der Kreisausschuss

Fachdienst:  
FD 64 Bauaufsicht -Besondere  
Bauvorhaben

Ansprechpartner/in:

Zeichen:

64-Ma-Z-ehem.Sandgrube/wm

Datum:

06.12.2016

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

10.11.2016 PB10108-P Hek/wo

### Bauleitplanung

### Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)

### Gemeinde Mainhausen - Zellhausen

### Bebauungsplan o. Nr. „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ Stellungnahme Erneute Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ in der Fassung vom Juli 2016, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:

### RegFNP

Die geplante Festsetzung des Gebietes als Recyclingzentrum entspricht nicht der Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes. Im Parallelverfahren ist daher eine entsprechende Anpassung vorzunehmen.

### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Landkreis Offenbach. Die Planung läuft den Schutzziele entgegen. Die Realisierung ist nur möglich, wenn eine Teillöschung des Schutzgebietes für diesen Bereich erfolgt. Eine Teillöschung aufgrund von Gemeinwohlbelangen wurde durch das RP Darmstadt-Obere Naturschutzbehörde im Jahr 2013 unter bestimmten Rahmenbedingungen in Aussicht gestellt, ist aber noch zu vollziehen.

### Bebauungskonzept

Ein Bebauungskonzept im engeren Sinne liegt für das Recyclingzentrum offensichtlich nicht vor. Es wird lediglich ein großzügiger Rahmen für eine mögliche Bebauung gesetzt (bis zu 15 m hohe Gebäude, die bis zu 80 m lang sein dürfen, auf einer Grundfläche von 3.500 m<sup>2</sup>; bis zu 17.000 m<sup>2</sup> weitere bauliche Anlagen wie Sortieranlagen, Schüttgutboxen, Abstellflächen für Container etc.; wasserdurchlässige Lagerflächen; ein 25 m hoher Sendemast, Stellplätze und Zufahrten).

Die Baugrenzen sind definiert durch die straßenverkehrsrechtlichen Bauverbotszonen an der Landstraße und der Autobahn sowie an der Süd- und Ostgrenze durch einen 5 m breiten Abstandsstreifen, der vermutlich einer notwendigen Feuerwehrumfahrt geschuldet ist.

Dienstleistungszentrum:  
Bürgerservice: 0 60 74/81 80-0  
Homepage: [www.kreis-offenbach.de](http://www.kreis-offenbach.de)  
E-Mail: [info@kreis-offenbach.de](mailto:info@kreis-offenbach.de)



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

### Bankverbindungen:

Postbank Frankfurt/M.  
IBAN: DE92 5001 0060 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  
VVB Maingau  
IBAN: DE29 5056 1315 0006 0216 11, BIC: GENODE51OBH

Mitglied  
im



Dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten und der FFH-Verträglichkeitsprüfung lag ein provisorisches Nutzungs- und Flächenkonzept zugrunde (Abb. 2 auf S. 13 des Gutachtens „Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtliche Beurteilung...“), aus dem die möglichen Auswirkungen auf das umgebende Schutzgebiet und die störungsempfindlichen Tierarten abgeleitet und daraus entsprechende Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung dieser nachteiligen Auswirkungen entwickelt wurden.

Durch den Verzicht auf nähere Festlegungen im aktuellen Entwurfsplan, 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 freizuhaltenen Rekultivierungsflächen heranzubauen.

Aufgrund des Eingriffsminimierungsgebotes und notwendiger Vermeidung nachteiliger artenschutzrechtlicher Auswirkungen ist daher die Einrichtung dieser Hochbauten verbindlich auf den Bereich zu beschränken, in dem sie auch bereits im Entwurfskonzept skizziert waren, da sie hier 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 (fachgerechte Entwässerung vorausgesetzt), so dass sie weniger weit in ihre Umgebung herausragen.

Es fehlen Aussagen zur geplanten **Entwässerung** des Gebietes. Es wird angeregt, die Entwässerung so zu konzipieren, dass unbelastetes Niederschlagswasser in die bestehende feuchte Senke südlich des Baugebietes (außerhalb des Geltungsbereiches, in der Rekultivierungsfläche) eingeleitet wird.

### **Eingrünung**

Die vorgesehene Eingrünung des Baugebietes zur Landesstraße hin ist mangelhaft und entspricht nicht dem Mindeststandard, der für ein solitär in der freien Landschaft platziertes Gewerbegebiet erforderlich ist. Während im nordwestlichen Randbereich der außerhalb des Baugrundstückes befindliche, in Richtung Autobahnbrücke breiter werdende Gehölzsaum bereits eine relativ gute Sichtschutzfunktion erfüllt, fehlt diese Funktion im südwestlichen Teil der Grundstücksgrenze entlang der Landstraße völlig. Auf einem nur 2 m breiten Pflanzstreifen kann weder eine freiwachsende 2-reihige Hecke angelegt werden, noch hätte diese wegen ihrer geringen Breite, Dichte und Höhe die nötige Eingrünungsfunktion. Die ökologische Funktion als Brutplatz, Nahrungs- und Rückzugsraum für Tierarten ist bei dieser geringen Breite und der störintensiven Lage zwischen Straße und Gewerbefläche nicht gegeben. Eine Bewertung mit 20 Biotopwertpunkten/m<sup>2</sup> ist damit ebenfalls hinfällig.

Es wird daher angeregt, die Eingrünung entlang der Landstraße innerhalb des Gewerbegrundstückes auf mindestens 5 m festzusetzen.

Ein weitergehendes Begrünungskonzept innerhalb des Gewerbegebietes ist bisher nicht vorgesehen. Als Mindestmaßnahme wird angeregt, die Dachflächen von Bürogebäuden oder sonstigen geeigneten Hochbauten extensiv zu begrünen und Stellplätze mit gliedernden Baum- und Strauch-Pflanzungen einzufassen.

Mit diesen zusätzlichen Maßnahmen könnte auch das verbleibende Biotopwertdefizit (vgl. Absatz „Bilanzierung, Kompensation“) ausgeglichen werden.

### **Beleuchtung; Vogelschlag**

Die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung sind unter dem Aspekt der Eingriffsvermeidung und des Artenschutzes nicht ausreichend. Wegen der exponierten Lage im ansonsten unbeleuchteten Außenbereich, der zudem aufgrund der umgebenden Biotope eine hohe Dichte an nachtaktiven Insekten erwarten lässt, sollte hier eine nächtliche Dauerbeleuchtung grundsätzlich ausgeschlossen und in der nächtlichen Kernzeit von 23 Uhr bis 6 Uhr auf eine Beleuchtung komplett verzichtet werden. Dies betrifft auch etwaige beleuchtete Werbetafeln.



Neben der Einschränkung der Leuchtmittel auf Wellenlängen von über 550 nm (die zu begrüßen ist) ist auch die Intensität der Leuchtmittel zu begrenzen. Die Höhe der Leuchtquellen ist so niedrig wie möglich anzusetzen (mehrere niedrige, lichtschwächere Leuchten sind insektenfreundlicher als wenige hohe und lichtstarke Leuchten). Durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren sind Lichtquellen ausschließlich auf das zu beleuchtende Objekt zu richten und eine Abstrahlung in die Umwelt zu vermeiden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten und Spinnentieren geschützt sein und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten.

Bei den bis zu einer Höhe von 15 m zulässigen Gebäudekörpern ist ebenfalls zu beachten, dass in die Umgebung abstrahlende Leuchtquellen (z.B. durch beleuchtete Fenster) zumindest in den nächtlichen Kernzeiten (s.o.) vermieden werden.

Bei der Gebäudekonstruktion sind außerdem verspiegelte oder großflächig verglaste Bereiche zu vermeiden. Verglasungen stellen in dem ornithologisch wertvollen Gebiet eine erhöhte Gefährdung für Vögel dar. Verglasungen in der potenziellen Anflughöhe von Vögeln sind daher so auszuführen, dass ein erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel vermieden wird. Mit einer geeigneten, für Vögel sichtbaren Markierung bzw. Beschichtung ist die Spiegelung bzw. Durchsicht effektiv zu vermindern. Der Stand der Technik für diese Aufgabenteilung ist zu beachten.

#### **Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung**

Zur Bewertung des Eingriffes und Herleitung des Kompensationsbedarfes wurde zulässiger Weise die Hessische Kompensationsverordnung (KV) herangezogen. Die Ist- und Sollbewertung kann akzeptiert werden, auch wenn die Flächengröße der Bestands-Lagerflächen 250 m<sup>2</sup> höher angesetzt wurden als im Vergleichsvertrag vom 10.05.2016.

Auch ist grundsätzlich die Zuordnung der externen Teilflächen B und C als Kompensationsflächen sinnvoll und deckt einen Großteil des Kompensationsbedarfes ab.

Nicht nachvollziehbar ist jedoch die Zusatzbewertung um weitere 2 Punkte/m<sup>2</sup> des hier durch Rodung neu zu schaffenden Biotoptyps 06.400 „Mägerrasen“, der regulär mit 69 BWP/m<sup>2</sup> schon sehr hoch bewertet ist. Fachlich ist diese Aufwertung in der vorliegenden Situation nicht begründbar. Im Gegenteil wäre eher eine Abwertung vorzunehmen, da ungewiss ist, ob nach 3 Jahren (zeitlicher Maßstab laut KV) tatsächlich bereits ein Mägerrasen in voll entwickelter Form vorhanden sein wird. Insoweit stellt die Anerkennung von 69 Biotoptypenpunkten (BWP)/m<sup>2</sup> für die Ausgleichsmaßnahme bereits eine sehr großzügige Auslegung der KV dar. Es verbleibt demnach ein Defizit von rund 13.420 BWP.

Dieses Defizit könnte durch die im Absatz „Eingrünung“ genannten Maßnahmen, nämlich angemessene Verbreiterung der straßenbegleitenden Eingrünungshecke, Dachbegrünung und punktuelle Gehölzpflanzungen innerhalb der Gewerbefläche kompensiert werden.

#### **Verfügbarkeit sowie langfristige Sicherung und Pflege der externen 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 Bebauungsplanes 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 geregelt wird. 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 Bewirt-

schaftung der FFH-Flächen zuständig ist, sowie die Untere Naturschutzbehörde zwecks Qualitätssicherung der Instandsetzungsmaßnahmen, bei der Vertragsgestaltung einzubeziehen. Beide Fachstellen sollten dem Vertrag beitreten.

Bezüglich der Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen ist die Beschreibung missverständlich, dass nach der Rodung der Gehölze die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen sei. Gemeint ist, dass anstelle einer Einsaat zunächst die krautige Selbstbegrünung abgewartet werden soll. Es ist aber sofort ab der ersten Vegetationsperiode nach der Rodung eine angepasste Pflege durchzuführen, mit der u.a. auch das Aufkommen unerwünschter Gehölzsämlinge zu unterbinden ist. Es ist auch nicht auszuschließen, dass weitere unterstützende Maßnahmen erforderlich werden können (z.B. Sameneintrag durch Heudrusch-Verfahren), falls das im Boden und in der Umgebung vorhandene Samenpotenzial für die Entwicklung zum Magerrasen nicht ausreicht. Eine entsprechende textliche Korrektur zur Klarstellung wird angeregt. Auch ist bei der Angabe der Pflegezeitpunkte und der Art der Pflege auf den Bewirtschaftungsplan des FFH-Gebietes Bezug zu nehmen. Die konkrete Festsetzung sollte in dem o.g. Durchführungsvertrag geregelt werden und nicht im Textteil des B-Planes fixiert werden.

### **Artenschutz**

Die Rodung des kleinen Wäldchens im Norden des Plangebietes und der weiteren Gehölzbestände war nicht Bestandteil konkreter artenschutzrechtlicher Untersuchungen, da laut der dem Gutachter vorliegenden Entwurfsskizze die Gehölzflächen nicht überplant waren. Es fehlen demnach Aussagen darüber, ob in den Bäumen evtl. Baumhöhlen oder Spaltenquartiere für Vögel und Fledermäuse vorhanden sind. Gerade die stark strukturierte Rinde beispielsweise von Robinien bietet gute Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse. Es reicht also bei der Rodung dieser Gehölze nicht aus, die Fällung auf das Winterhalbjahr zu begrenzen, sondern es ist vorab im Detail zu klären, ob weitere artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen (Verbot der Beseitigung von Baumhöhlen streng geschützter Tierarten).

Eine Vermassung der Baugrenzen mit Festlegung von Bezugspunkten wäre sinnvoll, um die Rechtssicherheit insbesondere hinsichtlich § 56 HBO (Genehmigungsfreistellung) zu gewährleisten.

Im Zuge der geplanten Nutzungen sollen insbesondere Betriebsgebäude in Form von Büro- und Sozialräumen sowie eine Werkstatt mit Sozialräumen geschaffen werden.

Es ist daher sicherzustellen, dass gemäß der Trinkwasserverordnung einwandfreies Trinkwasser zur Verfügung steht.

Für die Hausinstallation des Trinkwassernetzes ist die DIN 1988 zu beachten und einzuhalten. Um eine Kontamination des Warmwassers mit Legionellen vorzubeugen, sind technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 551 vom April 2004 durchzuführen.

### **Entwässerung**

Das außerhalb der Bebauung liegende Plangebiet ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. 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 Baustoffsilobestellflächen
- Abfall- und Sortieranlage
- Zwischenlagerflächen für Erdaushub und Bauschutt
- Erdaushub- und Bauschuttaufbereitungs- und Klassieranlagen
- Lagerung u. Behandlung von Grünschnitt

Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Der Antrag ist ausreichend frühzeitig vor Umsetzung des Vorhabens bei der zuständigen Behörde einzureichen.

Anfallendes Schmutzwasser soll in den nördlich der Bundesautobahnen verlaufenden Kanal abgeleitet werden. Der weitere Verbleib des dort eingeleiteten Abwassers ist zu klären.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **Waschplatz**

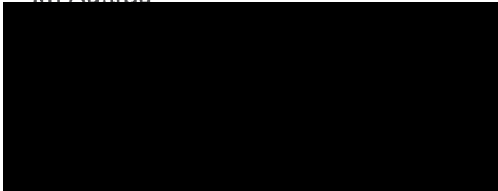
Für die Neuerrichtung eines Waschplatzes für Fahrzeuge sind ebenfalls wasserrechtliche Anforderungen bei der bautechnischen Ausführung des Waschplatzes als auch bei der Einleitung des anfallenden mineralölhaltigen Abwassers (Anhang 49 der Abwasserverordnung) zu beachten.

### **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.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



**Anlage**

Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007



## Anlage zur Stellungnahme

Gemäß dem Kreistagsbeschluss vom 31.10.2007 sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine Energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt werden.

Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgase festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, steht für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzuweichen.

Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseinshandeln, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffiziente Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:

- Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems,
- Zuordnung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand,
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen,
- geschlossene Bauweise und Baulückenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärmeverluste,
- Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen),
- Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entkernung verschatteter Höfe bei Altbauten,
- Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik,
- Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse – je nach örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation),
- Nutzung von Abwärme aus nahe gelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus benachbarter Abfallverwertung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas),
- Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung,
- Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte,
- Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete.

hessen  
ARCHÄOLOGIE

Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege  
Archäologieservice  
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

EINGEGANGEN

08. Dez 2016

31.108  
HESSEN



hessenARCHÄOLOGIE • Ida-Rhodes-Str. 1 • 64295 Darmstadt

Planungsbüro für Städtebau  
Postfach 11 05

64840 Groß-Zimmern

Aktenzeichen

A 1.5 DA 1013/2016

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

PB10108-P

Ihre Nachricht

10.11.2016

Datum

05.12.2016

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen-Zellhausen  
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

**Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Hinweise im Textteil des Planes).

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

10

**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
**FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM**

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

Planungsbüro  
für Städtebau  
Postfach 11 05  
64840 Groß-Zimmern



HOCHTAUNUSKREIS

EINGEGANGEN

6

18

Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

8. Dezember 2016

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach**  
**Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen**

hier: Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB)  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Ihr Schreiben vom 10.11.2016; Az.: PB10108-P Hek/wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 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 (Reg-FNP) 2010, ist der Geltungsbereich als *Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstät-*

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 500 100 60 - Kto. 9 957 600  
IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00  
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

ten, 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.

Weiterhin liegt das Plangebiet 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, die Teillöschung ist aber noch nicht erfolgt.

### **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. Die Maßnahmenziel Sandmagerrasen (Lebensraumtyp 2330) entspricht dabei im grundsätzlichen dem gültigen Bewirtschaftungsplan für das FFH-Gebiet aus 2010.

Bezüglich der hierzu erforderlichen Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen enthält die Planung in der Begründung und den Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB missverständliche Aussagen, die fachlich, inhaltlich und redaktionell noch zu überarbeiten sind.

Unter Ziffer 5.6 *Sonstige grünordnerische Festsetzungen* der Begründung, ist auf Seite 15 ausgesagt, dass die Flächen nach Instandsetzung...*der natürlichen Sukzession zu überlassen....*sind. Weiterhin ist ausgeführt, dass als Pflegemaßnahme *durch eine einmalige Mahd pro Jahr zu pflegen sind*. In den konkreten Festsetzungen des Planwerks gem. § 9 (1) 20 BauGB ist die einmalige Mahd auf Ende August festgelegt.

Die Formulierung *natürliche Sukzession* ist zu streichen, da ansonsten sich ein Sandmagerrasen nicht entwickeln bzw. eine Fehlentwicklung des Entwicklungsziels erfolgt. Damit sich die Kompensationsmaßnahmen mit den angrenzenden und im Gebiet bereits befindlichen Sandmagerrasenflächen gut entwickeln, ist weiterhin eine einheitliche Bewirtschaftung für das FFH-Gebiet 5920-350 *Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen* notwendig.

Die Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen der Sandmagerrasenbestände werden durch meine Behörde mit den landwirtschaftlichen Bewirtschaftern koordiniert und durchgeführt. Derzeit erfolgt die jährliche Mahd der Flächen ab dem 15.09. eines Jahres. Dieser Mahdtermin hat sich in den letzten Jahren bewährt und zu einer guten Bestandsentwicklung der Sandmagerrasenflächen im FFH-Gebiet geführt.

Insoweit ist der in den Festsetzungen angegebene Mahdtermin *Ende August* zu streichen bzw. durch den in der Praxis bewährten Mahdtermin ab dem 15.09. mit Abfuhr des Mahdgutes zu ersetzen.

Weiterhin bitten wir unter Ziffer 5.6 der Begründung, auf Seite 15 den letzten Absatz insoweit zu ergänzen, als dass zwecks Qualitätssicherung der Instandsetzungsmaßnahmen, nicht nur die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach, sondern auch meine Behörde, als zuständiger Gebietsbetreuer für das FFH-Gebiet einzubeziehen ist. Die Hinweise im Bebauungsplan sind ebenso entsprechend zu ergänzen.

Freundliche Grüße



12

R. 108

EINGEGANGEN

15. Dez 2016

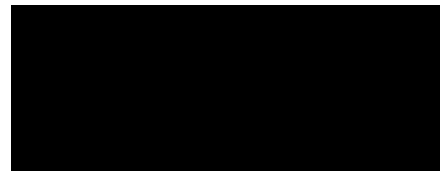
Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

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/wo  
Ihre Nachricht: 10.11.2016  
Unser Zeichen: hy



14. Dezember 2016

**Mainhausen 4/16/Bp**  
**Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" in der Gemarkung**  
**Zellhausen,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (1) 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 vorgelegte Planung liegt in einem im rechtswirksamen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) dargestellten „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand“ (ca. 4,8 ha). Wie schon in unserer Stellungnahme vom 24.04.2013 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.

Grundsätzlich steht der Regionalverband FrankfurtRheinMain der Verlagerung der Firma Höfling auf die Fläche südlich der A 3 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

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 2577-0  
Telefax: +49 69 2577-1204  
info@region-frankfurt.de  
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank  
BLZ 500 700 24, Kto. 803 428 200  
IBAN: DE26 5007 0024 0803 4282 00  
BIC: DEUTDE33HAN

Frankfurter Sparkasse  
BLZ 500 502 01, Kto. 302 802  
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02  
BIC: HELADEF1822



rechtswirksamen 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 2012 bereits mehrere Gespräche zwischen der Gemeinde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, dem Regionalverband FrankfurtRheinMain, der Firma Höfling und Ihnen, 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.

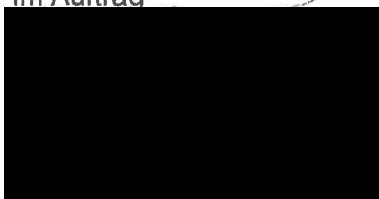
Im letzten Abstimmungsgespräch vom 13.11.2012 wurde deutlich, dass vor allem die planerische Bewältigung der Artenschutzproblematik (angrenzende FFH-Gebiete) sowie Fragen zur bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der vorhandenen Anlagen noch ungeklärt sind.

In dem nun erneut vorgelegten Bebauungsplan-Vorentwurf wurde die Artenschutzproblematik bearbeitet. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat den vorgelegten Umweltbericht geprüft und hat keine Bedenken mehr.

Über die im Rahmen der Abstimmungstermine mehrfach angesprochene Aufarbeitung der „Bauhistorie“ (siehe auch Vermerk vom 13.11.2012) findet sich in den Unterlagen unter Punkt 4.2 allerdings nur ein kurzer Absatz. Es bleibt weiterhin unklar, für welche Anlagen und Nutzungen auf der Fläche südlich der A 3 eine Genehmigung vorliegt und für welche nicht.

Unter Punkt 7 „Verkehr“ im Begründungstext zum Bebauungsplan-Entwurf wird dargelegt, dass eine ausreichende straßenseitige Erschließung des künftigen Recyclingzentrums gewährleistet ist. Das Gesamtverkehrsaufkommen der zu erwartenden Lkw-Fahrten ist jedoch nicht beziffert. Hierzu sollte eine Aussage im Bebauungsplan gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag





14. Dez. 2016



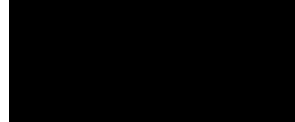
Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Mainhausen  
Humboldtstr. 46-48  
63533 Mainhausen

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

Datum:

Az. III 31.2-61d 02/01- 27  
Planungsbüro für Städtebau-Lus/sni  
10.11.2016



14. Dezember 2016

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen, Kreis Offenbach,  
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“, Zellhausen  
Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 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. Die Gemeinde Mainhausen strebt die Schaffung von Planungsrecht für ein Recyclingzentrum an, wozu z.T. bereits bestehende Nutzungen und bauliche Anlagen überplant und um weitere erforderliche Teile ergänzt werden (Teilfläche A). In den Bebauungsplan einbezogen werden zwei westlich des geplanten Recyclingzentrums gelegene Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Teilflächen B+C). Für südlich und östlich an den Planbereich anschließende Flächen der ehemaligen Sand- und Kiesgrube wurden durch den zwischen der UNB Kreis Offenbach und dem Eigentümer abgeschlossenen Reaktivierungs- und Entwicklungsplan Anlage- und Pflegemaßnahmen vereinbart.

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.

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 und der Landschaftspflege** nehme ich wie folgt Stellung.

Zu dem im näheren Umfeld des Geltungsbereichs, Teilfläche A des Bebauungsplanvorentwurfs befindlichen Natura 2000-Gebiet Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ erfolgte eine Untersuchung zur Verträglichkeit durch das Ingenieurbüro „Ökoplanung“, Darmstadt. Die Ergebnisse der Untersuchung, Stand 14. Oktober 2013, sind plausibel. Demnach führt das Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen. Die Vorschriften des § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen der Zulassung des Vorhabens somit nicht entgegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“. Eine Teillöschung wird in Aussicht gestellt, da die Gründe des Gemeinwohls in diesem Fall den Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ im Range vorgehen. Diese Entscheidung ergeht vorbehaltlich der Ergebnisse des förmlichen Teillöschungsverfahrens. Das Teillöschungsverfahren werde ich zeitnah veranlassen.

Ferner weise ich darauf hin, dass die Vorschlagslisten zu den zu pflanzenden Gehölzen nicht-heimische Arten wie zum Beispiel *Prunus mahaleb* und *Betula nigra* sowie für den Standort weniger geeignete Arten vorsehen. Das Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die angrenzenden Flächen dürfen entsprechend § 40 BNatSchG nicht durch eine Verfälschung der Flora gefährdet werden. Insofern sind die Listen dahingehend zu überarbeiten, dass ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze Verwendung finden. Zudem sind die Gehölzpflanzungen unter Verwendung zertifizierten, gebietseigenen Pflanzmaterials durchzuführen. Hierfür sind aus dem Vorkommensgebiet „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ stammende Gehölze zu verwenden.

Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Offenbach.

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

#### Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht tangiert. Grundwassermessstellen sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.

## Bodenschutz

### **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), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Im Umweltbericht wurde auf die Altlastensituation der umliegenden Grundstücke (Flurstücke 27, 28 und 26) ausreichend eingegangen.

Auf folgendes weise ich jedoch hin:

- Im Zuge von Untersuchungen an südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Grundwassermessstellen wurden in der Vergangenheit im Grundwasser Belastungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen festgestellt. Diese können theoretisch auch im Grundwasser auf dem Bebauungsplangebiet auftreten. Bei einem geplanten Eingriff in den Boden mit angeschlossener Grundwasserhaltung oder Brauchwassernutzung ist deshalb das Grundwasser vorab auf den Summenparameter LHKW zu untersuchen.
- 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.

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 Absatz 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. Dieser Umstand wurde im Umweltbericht ausreichend erläutert. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen für die geplante Maßnahme keine Bedenken.

#### Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Gegen den Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ bestehen aus Sicht des Trinkwasserschutzes **erhebliche** Bedenken.

Das Plangebiet liegt im Zustrombereich der neuen Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen Zellhäuserwald der Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Für diese Brunnen wurde noch kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen, die Ausweisung wird verfolgt und ist absehbar. Das Recyclingzentrum würde in diesem Wasserschutzgebiet liegen. In einem Wasserschutzgebiet sind bestimmte Anlagen und Tätigkeiten verboten. Unter anderem werden in dem zukünftigen Wasserschutzgebiet Recyclinghöfe, Schrottplätze, Umschlag- und Sortieranlagen für Siedlungs- und Gewerbeabfälle grundsätzlich verboten sein. Der vorliegende Bebauungsplan soll eine solche Anlage verfestigen, planungsrechtlich absichern und ausweiten. Dies ist aus Sicht des Trinkwasserschutzes in dieser Lage nicht tragbar.

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

In der Begründung wird aufgeführt, dass derzeit ein beauftragtes Fachbüro eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme erarbeitet, „in der die Ver- und Entsorgung des Plangebietes geprüft und dargelegt wird.“ [siehe 2, Seite 17] Ausgehend von dieser Stellungnahme kann erst meine abschließende Beurteilung erfolgen.

Es ist geplant, das anfallende Schmutzwasser in den nördlich der Bundesautobahn verlaufenden Kanal einzuleiten [siehe 2, Seite 16]. Es ist der Nachweis zu führen, dass die Abwasserentsorgung betreffend der Leistungsfähigkeit des Kanalsystems gesichert ist. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.

Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser ausgehen kann, Stell- und Umschlagplätze, sind in wasserundurchlässiger Straßenbauweise auszuführen.

Für die Versickerung von Niederschlagswassers ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Eigenbetriebstankstellen, Heizöllager, Gefahrstofflager) ist die hessische Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten.

#### Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den Bebauungsplanentwurf „**Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube**“, in Mainhausen, Ortsteil Zellhausen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt die vorliegende, angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, Gutachten oder ähnliches sind nicht erforderlich.

Weitere Anregungen und/oder Hinweise werden nicht geltend gemacht.

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

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
  - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
  - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUG
- 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 der oben beschriebenen 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. Ich verweise hierzu auf die Stellungnahme vom 30.04.2013.

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.

Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





15  
EINGEGANGEN

31.108

08. Dez. 2016

Kai-Oliver Heintz (Planungsbüro für Städtebau)

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Donnerstag, 8. Dezember 2016 14:41

(Planungsbüro für Städtebau)

Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen - Bebauungsplan  
"Resyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im Ortsteil Zellhausen - Schr. v.  
10.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplanung können wir nicht zustimmen.

Das Vorhaben befindet sich im Einzugsgebiet unserer Wassergewinnung im Zellhausener Wald.

Der ZWO fördert derzeit aus diesen 4 Brunnen jährlich 900.000 m<sup>3</sup> Grundwasser, das für die Sicherung der Trinkwasserversorgung der Stadt und des Kreises Offenbach benötigt wird.

Durch die Bebauungsplanung erhöht sich die Gefahr des anthropogen verursachten Schadstoffeintrages ins Grundwasser.

Desweiteren wird durch die Zunahme der Flächenversiegelung die Neubildungsrate des dem Brunnen zufließenden Grundwassers verringert.

Aus den genannten Gründen, ist zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Brunnen, beim Regierungspräsidium das Festsetzungsverfahren zur Ausweisung des entsprechenden Wasserschutzgebietes anhängig.

Mit freundlichen Grüßen

**ZWO**

Zweckverband Wasserversorgung  
Stadt und Kreis Offenbach  
Am Wasserwerk 1  
63110 Rodgau

Abt. Planung Neubau

web: [www.zwo-wasser.de](http://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.



16

# Abwasserverband Schleifbach



**Körperschaft des  
öffentlichen Rechts**

Abwasserverband Schleifbach - Postfach 1109 - 63487 Seligenstadt

Planungsbüro für Städtebau  
Postfach 11 05

64840 Groß-Zimmern

**EINGEGANGEN**

16. Nov. 2016

**Verbandsgemeinden:  
Gemeinde Mainhausen  
Stadt Seligenstadt  
Gemeinde Karlstein / Bayern**

Seligenstadt, den 15.11.2016  
Wz/SKu

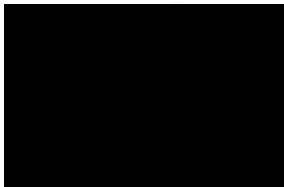
Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
**Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“  
im OT- Zellhausen**

hier: Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 des (BauGB)  
**Ihr Schreiben v. 10.11.2016 PB10108-P Hek/wo**

Sehr geehrter [REDACTED]  
sehr geehrte Damen und Herren,

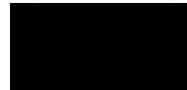
in Beantwortung Ihres o.g. Schreibens teilen wir Ihnen mit,  
dass der Abwasserverband Schleifbach zur obigen Bebauungsplan  
„Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen keine  
Einwände erhebt.

Mit freundlichen Grüßen



**Verbandsvorsteher**

**Stellvertr. Verbandsvorsteher**



Abwasserverband Schleifbach  
Hauptstraße 157  
63500 Seligenstadt  
Tel. 0 61 82 / 89 38-0  
Fax 0 61 82 / 89 38-22

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

Vereinigte Volksbank  
Maingau eG, Obertshausen  
IBAN: DE94505613150003624250  
SWIFT-BIC: GENODE510BH

17

EINGEGANGEN

BZ 108

**Kai-Oliver Heintz (Planungsbüro für Städtebau)**

23. Nov. 2016

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 23. November 2016 13:47  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** 6/00/N16958/16 - Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im Ortsteil Zellhausen

**Ihr Az.: PB10108-P; Hek/wo**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung an im Betreff genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

**FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH**



Hohlstr. 12  
55743 Idar-Oberstein  
Tel.: 06781-206171  
E-Mail: [Planauskunft@FBG.de](mailto:Planauskunft@FBG.de)

Vorsitzende des Aufsichtsrats: [REDACTED]  
Geschäftsführer: Ministerialrat Dipl.-Ing. Horst Saal  
Sitz der Gesellschaft: Bonn, Eingetragen beim Amtsgericht Bonn HRB 157

EINGEGANGEN

21. Nov. 2016

31.108  
**PLEDOC**

Wissen, wo es langgeht.

**Leitungsauskunft  
Fremdplanungsbearbeitung**

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0  
Telefax 0201/36 59 - 160  
E-Mail leitungsauskunft@pledodoc.de

Planungsbüro für Städtebau  
Im Rauhen See 1  
64846 Groß-Zimmern

zuständig  
Durchwahl

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
PB10108-P Hek/wo, Heintz	10.11.2016	PLEdoc GmbH	<b>1423158</b>	<b>21.11.2016</b>

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im Ortsteil Zellhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

**Anlage(n)**

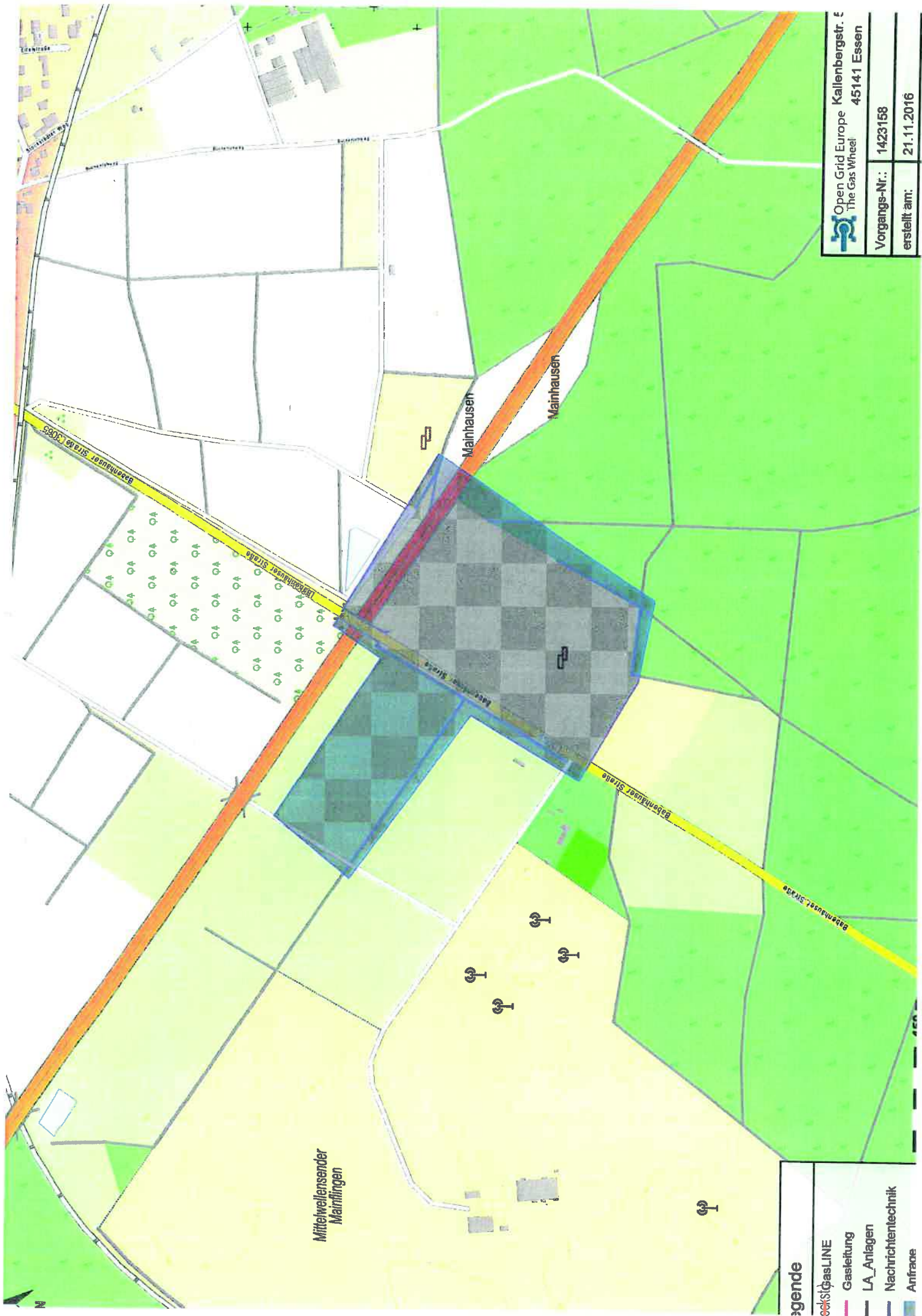
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: [REDACTED]

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledodoc.de • Internet: www.pledodoc.de  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401  
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500  
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifikatsnummer  
SQ-9001 AU 6020





## **Kai-Oliver Heintz (Planungsbüro für Städtebau)**

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 21. November 2016 08:59  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Ihre Anfrage PB10108-P Hek/wo vom 10.11.2016, Unser Zeichen 1423158  
**Anlagen:** 1423158\_Uebersicht\_468760.pdf; 1423158\_Stellungnahme\_nb\_UE.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage PB10108-P Hek/wo vom 10.11.2016,  
Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" im Ortsteil Zellhausen  
ist bei uns eingegangen: unser Zeichen 1423158.

In Beantwortung Ihrer Anfrage erhalten Sie, im Anhang beigefügt, unsere Stellungnahme 1423158  
einschließlich zugehöriger Unterlagen m. d. B. um Beachtung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEDOC GmbH  
Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH  
Gladbecker Straße 404, 45326 Essen  
<http://www.pledoc.de>

Online-Leitungsauskunft:  
<http://www.bil-leitungsauskunft.de>

Geschäftsführung: [REDACTED]  
Amtsgericht Essen HRB 9864

Ist der Empfänger dieser Nachricht nicht der Adressat dieser E-Mail, darf er deren Inhalt nicht verwenden,  
weitergeben, reproduzieren oder auf andere Weise nutzen. Eine entsprechende  
Unterlassungsverpflichtung gilt auch für seine Mitarbeiter und/oder Empfangsbevollmächtigten.

The information contained in this message is confidential or protected by law. If you are not the intended  
recipient, please contact the sender and delete this message! Any unauthorized copying of this message or  
unauthorized distribution of the information contained herein is prohibited.



19  
EINGEGANGEN

B1-108  
e-netz \*  
südhausen

09 Dez. 2016

e-netz Südhausen GmbH & Co. KG Postfach 10 11 42 · 64211 Darmstadt

Planungsbüro für Städtebau  
Göringer Hoffmann Bauer  
Postfach 1105  
64840 Groß-Zimmern

e-netz Südhausen GmbH & Co. KG

Dornheimer Weg 24  
64293 Darmstadt

Telefon: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Ihr Zeichen: PB10108-P Hek

Ihre Nachricht vom: 10.11.2016

Unser Zeichen: G111/Bo

Datum 06.12.2016

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen  
Bplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube"  
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhausen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

e-netz Südhausen GmbH & Co. KG  
Dornheimer Weg 24  
64293 Darmstadt  
www.e-netz-suedhausen.de  
Sitz der Gesellschaft: Darmstadt  
Reg.-Gericht Darmstadt HRA 6401

Komplementärin:  
e-netz Südhausen Verwaltungs-GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Darmstadt  
Reg.-Gericht Darmstadt HRB 6812

St.-Nr. 007 314 00770  
Bankverbindung:  
Commerzbank AG Darmstadt  
IBAN: DE15 5084 0005 0133 0307 00  
BIC: COBADEFF508



20

EINGEGANGEN

28. Nov. 2016

31-108



**ENO**  
Energienetze Offenbach

Energienetze Offenbach GmbH • Postfach 10 04 63 • 63004 Offenbach

Göringer-Hoffmann-Bauer  
Planungsbüro für Städtebau  
Im Rauhen See 1

64846 Groß-Zimmern

Abteilung/Unser Zeichen

13.22

Planung Anlagen/Netze

Ansprechpartner/E-Mail-Adresse



Telefon/Fax



24.11.2016

**Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen**  
**Hier: Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1**  
**Ihr Zeichen: PB 10 108-P HEK / WO**

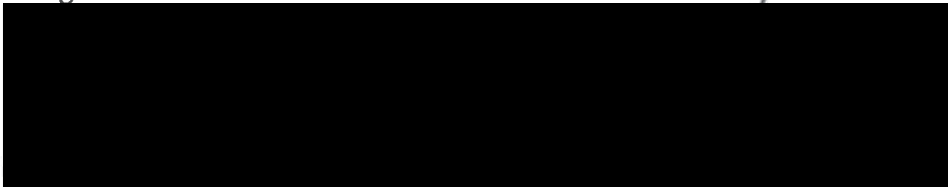
Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 10.11.2016 möchten wir Ihnen mitteilen, dass seitens der ENO / EVO keine Bedenken, Anregungen für oder gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen.

Im Eingangsbereich der Sandgrube befindet sich eine Netzstation unserer Gesellschaft, die zur Stromversorgung verwendet werden kann.

Haben Sie noch Fragen? Dann rufen Sie uns bitte an – wir beantworten sie Ihnen gern!

Mit freundlichen Grüßen  
Energienetze Offenbach GmbH



Planung/Bau Netze



Energienetze Offenbach GmbH

Kontaktdaten



Handelsregister

Sitz und Registergericht:  
Offenbach a.M.

HRB 49410

USt-IdNr. DE 287 655 044

Bankverbindung

Städtische Sparkasse  
Offenbach

BIC HELADEF1OFF

IBAN DE58 5055 0020 0000 1760 36

EINGEGANGEN

22

08. Dez. 2016

Bund für  
Umwelt und  
Naturschutz  
Deutschland  
e. V.



BUND

LANDESVERBAND HESSEN E.V.

gesetzl. anerkannter Naturschutzverband

Ortsverband Seligenstadt – Hainburg – Mainhausen



8. Dezember 2016

An  
Planungsbüro für städtebau  
Per mail hek@planung-ghb.de

**Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ Mainhausen-Zellhausen**

**Stellungnahme des BUND**

1. Die Traubenkirsche sollte in der Pflanzliste gestrichen werden, da ihre Ausbreitung in dem angrenzenden FFH-Gebiet schon genug Probleme bereitet.
2. Die Lage der Gebäude ist aus Gründen des Lärmschutzes und des Landschaftsbildes zu präzisieren. Sowohl der Abstand lärmintensiver Vorgänge zum angrenzenden Wald/Vogelschutzgebiet ist zu klären als auch die Höhe der Gebäude. In dem Bebauungsplan ist nicht zu erkennen in welcher Höhe über NN die Gebäude errichtet werden können oder sollen.

Mit freundlichen Grüßen



24

EINGEGANGEN

06. Dez. 2016

Kopie Schm  
Bd.

B1-1

Hessische  
Gesellschaft für  
Ornithologie und  
Naturschutz e.V.

Anerkannter Verband nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz  
HGON, AK Offenbach, Peter Erlenmann, Gräfenwaldstraße 30, 63179 Obertshausen

planungsbüro für städtebau  
postfach 1105

64840 Groß-Zimmern

Datum

06.12.2016

Aktenzeichen

Absender  
AK Offenbach

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach  
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“, Ortsteil Zellhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter [REDACTED]

wir bedanken uns für die Zusendung der detaillierten Unterlagen.

Vorab ist kritisch anzumerken, dass der seinerzeitige Rekultivierungsplan für die Sandgrube offensichtlich ignoriert wurde und von Seiten der Gemeinde bzw. den zuständigen Behörden nicht eingeschritten worden ist. Somit wurden hier Tatsachen geschaffen, die nun rechtlich abgesichert werden sollen.

Zu dem Entwurf nehmen wir im Folgenden Stellung.

Der Planbereich wird bereits intensiv betrieblich genutzt. Von daher bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Erkenntnisse im Bericht „Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtliche Beurteilung“ umgesetzt werden. Hierzu zählt auch (S. 15, Punkt 7.1.5) das Areal 4 als Tabufläche für den Artenschutz festzulegen, für Zauneidechse und Schlingnatter entsprechend zu gestalten und das Bruthabitat der Heidelerche zu erhalten.

Zur weiteren Einschränkung von Beeinträchtigungen der Fauna ist der Vorschlag sinnvoll, die geplanten Betriebseinrichtungen um mindestens zwei Meter „abzusenken“. S. 19, Punkt 9a im Bericht „Erfassung der Fauna für die FFH – Verträglichkeitsprüfung“.

Die beiden genannten Punkte sollten in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

HGON-  
Landesgeschäftsstelle  
Lindenstr. 5  
61209 Echzell

e-mail: [info@hgon.de](mailto:info@hgon.de)  
Internet: <http://www.hgon.de>

**Konten**

Volksbank Dreieich e. G.  
Zweigstelle Zeppelinheim  
(BLZ 505 922 00)  
Konto 000 862 4895

Sparkasse Oberhessen  
(BLZ 518 500 79)  
Konto 85 001 175

Sparkasse Oberhessen  
>Spendenkonto<  
(BLZ 518 500 79)  
Konto 85 002 694

Spenden sind steuerlich  
abzugsfähig!

## Öffentlich-rechtlicher Vergleichsvertrag

zwischen

dem Kreis Offenbach, vertreten durch den Kreisausschuss, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach,

- im Folgenden „Kreis“ genannt -

und

der Firma Höfling Sandgruben- und Baggerbetriebs GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer [REDACTED]

- im Folgenden „Höfling“ genannt -

Zur Beilegung ihrer Meinungsverschiedenheiten über die Rekultivierung der ehemaligen Sand- und Kiesgrube auf dem Grundstück Zellhausen, Flur 9, Flurstücke 23 und 25 treffen die Vertragsparteien folgende Vereinbarung:

### § 1

#### Vorbemerkung

1.

Durch Bescheid der Bauaufsicht des Kreises vom 10.05.1994, Az.: 611-00791-92-03, wurde Höfling für das Grundstück Zellhausen, Flur 9, Flurstücke 23 und 25 eine Baugenehmigung zur Verfüllung und Rekultivierung einer ehemaligen Sand- und Kiesgrube sowie Nutzung von Teilflächen für die Dauer der Verfüllung erteilt. Die Baugenehmigung enthält verschiedene Nebenbestimmungen, u. a. auch naturschutzrechtliche. Gemäß Ziffer 8 der Baugenehmigung sind die dem Bescheid beigefügten Auflagen und Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde in allen Teilen bindend für die Ausführung und als Bestandteil der Baugenehmigung zu beachten. Die Auflagen und Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde sind in einer Erklärung des Benehmens gemäß § 8 a (7) BNatSchG a.F. enthalten.

2.

Zwischen den Vertragsparteien besteht Uneinigkeit darüber, in welchem Umfang die naturschutzrechtlichen Auflagen zur Baugenehmigung in Bestandskraft erwachsen sind. Ein fristgerecht eingelegter Widerspruch von Höfling gegen die Auflagen ist seit dem 11.06.1994 anhängig und bislang aus verschiedenen Gründen vom Kreis nicht beschieden worden.

3.

Ebenfalls nicht beschieden ist ein Widerspruch von Höfling vom 11.02.1997 gegen die Verfügung der Bauaufsicht des Kreises vom 30.01.1997 zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Auflagen des Bescheides vom 10.05.1994.

4.

Strittig ist darüber hinaus, welchen konkreten zeitlichen Rahmen für die Umsetzung der Rekultivierungsmaßnahmen der Bescheid vom 10.05.1994 anordnet. Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass der Bescheid in einigen Teilen durch Zeitablauf und die tatsächliche Entwicklung überholt ist.

5.

Die bestehenden Meinungsverschiedenheiten wirken sich auch auf die Planung der Gemeinde Mainhausen für den Bebauungsplan der Gemeinde Mainhausen „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ aus. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes



sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um teils bestehende, teils beabsichtigte Nutzungen und bauliche Anlagen von Höfling, wie z.B. Sieb- und Brechanlagen zur Wiederverwendung von Bauschutt, Einrichtungen zur Annahme und Aufbereitung von Grünschnitt und Holz, planungsrechtlich abzusichern bzw. dauerhaft zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsiedlung der im Ostring 30 in Mainhausen von Höfling betriebenen BImSchG-Anlagen in den Bereich des neuen Bebauungsplanes geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mainhausen am 18.09.2012 gefasst. Ein Scopingtermin hat bereits stattgefunden.

6.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises strebte ursprünglich eine Änderung der Baugenehmigung vom 10.05.1994 an. In einer Stellungnahme vom 08.09.2011 forderte sie, dass für die Rekultivierung und deren Teilschritte sowie die zulässigen Zwischennutzungen verbindliche Zeitvorgaben festgesetzt werden. Diese werden im Einzelnen unter Ziffer 1 der Stellungnahme benannt. Dabei ist der Abschluss der Rekultivierung im Wesentlichen bis zum 31.08.2021 vorgesehen. Höfling ist hiermit u.a. wegen der im zukünftigen Bebauungsplan der Gemeinde Mainhausen „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ für den Betrieb von Höfling in diesem Bereich geplanten Folgenutzungen nicht einverstanden. Höfling sieht durch den Bebauungsplan auch die Rechtsgrundlage für die im Bescheid der Bauaufsicht des Kreises vom 10.05.1994 angeordnete Rekultivierung jedenfalls für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als entfallen an. Der Kreis vertritt hierzu eine andere Rechtsauffassung. Insbesondere vertritt der Kreis die Auffassung, dass die immissionsschutzrechtlichen Bescheide für die Zwischennutzungen des Geländes nicht ausgenutzt werden dürfen, da es keinen aktuell gültigen Rekultivierungsplan gibt.

## **§ 2**

### **Zulässigkeit des Vergleichsvertrages**

Die Vertragsparteien sind übereingekommen, die bestehende Ungewissheit über die Rechtslage durch gegenseitiges Nachgeben im Wege eines öffentlich-rechtlichen Vergleichsvertrages im Sinne der §§ 54 Satz 2, 55 HVwVfG zu beseitigen. Der Kreis hält den Abschluss des Vergleichs zur Beseitigung der Ungewissheit über die bestehende Rechtslage nach pflichtgemäßem Ermessen für zweckmäßig, um einen kostenträchtigen und langwierigen Rechtsstreit zu vermeiden. Darüber hinaus soll die auch vom Kreis unterstützte Bebauungsplanung der Gemeinde Mainhausen durch den Streit zwischen den Vertragsparteien nicht auf lange Zeit blockiert bzw. behindert werden. Auf eine Rekultivierung soll deswegen jedenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet werden. Stattdessen soll eine Kompensation erfolgen. Damit liegen die Voraussetzungen der §§ 54 Satz 2, 55 HVwVfG und des § 3(3) BNatSchG vor.

## **§ 3**

### **Ermittlung des Kompensations-, Regelungs- und Handlungsbedarfs**

1.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs aus der Rekultivierungsplanung der Kiesgrube wurde von Höfling beim Planungsbüro für Städtebau Göringer\_Hoffmann\_Bauer, Groß-Zimmern, ein Gutachten in Auftrag gegeben, das den Vertragsparteien im Entwurf vorliegt und diesem Vertrag als Anlage beigelegt ist.

Im Gutachten wird zwischen den Teilflächen A bis D differenziert.

2.

Die Teilflächen A, B und D befinden sich außerhalb des geplanten Bebauungsplangebietes. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass alle Flächen außerhalb des geplanten Bebauungsplangebietes fachgerecht zu rekultivieren, bestehende Zäune an den Außengrenzen der Flächen A, B und D zu entfernen und die Flächen gemäß Entwicklungskarte und Pflegekonzept (vgl. § 10) zu unterhalten sind.

3.

Die Vertragsparteien stimmen überein, dass der Bereich der *Teilfläche A* bereits rekultiviert ist, lediglich noch der Zaun entfernt, die Eingrünungshecke an der Grenze zu Fläche C angelegt werden muss und die Fläche in ihrem Bestand gemäß Entwicklungskarte zu erhalten ist.

4.

Hinsichtlich der *Teilfläche B* ist mit Ausnahme des Zaunrückbaus kein aktueller Handlungsbedarf gegeben, weil dort keine flächigen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt sind. Der Bestand ist jedoch gemäß Entwicklungskarte zu sichern.

5.

Für die *Teilfläche D* besteht nach Meinung beider Vertragsparteien weiterhin die Verpflichtung zur Rekultivierung. Die entsprechenden Ziele und Maßnahmen sind ebenfalls in der Entwicklungskarte dargestellt, einschließlich der Angabe der endgültigen Geländehöhe, die sich ohne Gefälle an die rekultivierten bzw. unbeeinträchtigten Geländeabschnitte anschließt. Höfling ist bekannt, dass für die Verfüllung die Hessische Verfüllrichtlinie (StAnz. Nr. 10 vom 03.03.2014, S. 211 ff) sowie die Anzeigepflicht nach § 4 (3) des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes zu beachten sind, und verpflichtet sich, die erforderlichen Abstimmungen mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Offenbach vorzunehmen.

Der Vertrag wird durch einen aktuellen Höhenaufriß des Teilbereiches D sowie einen Höhensollplan mit Schätzung der noch notwendigen Verfüllmassen zur Herstellung der Gelände-Endhöhe bzw. für die notwendige Geländemodellierung ergänzt (s. Anlage).

6.

Die *Teilfläche C* umfasst die Flächen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Mainhausen „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ mit einer Größenausdehnung von ca. 49.698 m². Für diesen Flächenanteil wurde vom Planungsbüro für Städtebau Göringer\_Hoffmann\_Bauer, Groß-Zimmern – ohne Berücksichtigung des Widerspruchsverfahrens – als Bestandwert eine fiktive Berechnung der Rekultivierungsplanung vom 22.10.1992 vorgenommen. Dabei wurde bei der Planungsbilanz der derzeitige Zustand des Geländes in Ansatz gebracht.

7.

Das Planungsbüro für Städtebau Göringer\_Hoffmann\_Bauer kommt in seinem Gutachten für die *Teilfläche C* zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Bestandwert gemäß Rekultivierungsplan	1.528.705 Wertpunkte
Planungswert gemäß derzeitigem Zustand	635.968 Wertpunkte
	-892.737 Wertpunkte

Hieraus errechnet sich unter Zugrundelegung der in § 6 Kompensationsverordnung aufgeführten        € je Wertpunkt eine Summe von        €.

#### **§ 4 Vergleichsabschlag**

Da Ungewissheit über die Bestandskraft und Vollziehbarkeit der Auflagen zum Bescheid der Bauaufsicht des Kreises vom 10.05.1994 besteht, nehmen die Vertragsparteien einen Abschlag in Höhe von  % von der in § 3 Ziffer 5 genannten Summe vor, sodass sich diese Summe auf einen Betrag in Höhe von  € reduziert.

#### **§ 5 Ersatzzahlung im Sinne von § 6 Hessische Kompensationsverordnung**

Da im Hinblick auf die *Teilfläche C* wegen des Bebauungsplans der Gemeinde Mainhausen „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ eine Rekultivierung nicht in Betracht kommt, verpflichtet sich Höfling gegenüber dem Kreis, den Betrag in Höhe von  € als Ersatzzahlung im Sinne von § 6 Hessische Kompensationsverordnung zu leisten. Die Zahlung ist einen Monat nach Bekanntmachung des Bebauungsplans der Gemeinde Mainhausen „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ zinslos fällig und zahlbar an die Staatskasse unter Angabe der Referenznummer  an das   
 Landesbank Hessen-Thüringen,

#### **§ 6 Sicherheitsleistung**

1.  
Zur Sicherung der Zahlungsverpflichtung wird Höfling dem Kreis binnen zwei Wochen nach Unterzeichnung des Vertrages eine Bankbürgschaft in Höhe von  € überlassen, die den Anforderungen des § 108 Abs. 1 ZPO entspricht.
2.  
Der Kreis ist verpflichtet, die Bankbürgschaft innerhalb einer Frist von zwei Wochen an Höfling zurückzugeben, sobald Höfling die Ersatzzahlung nach § 5 geleistet und dies dem Kreis nachgewiesen hat.

#### **§ 7 Erledigungs- und Abgeltungsklausel zur Teilfläche C**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Gemeinde Mainhausen „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ und Zahlung des in § 5 genannten Betrages sind alle naturschutzrechtlichen Verpflichtungen zur Rekultivierung der *Teilfläche C* – gleich welchen Namens – erledigt und abgegolten.

## **§ 8**

### **Verwendungszweck der Ersatzzahlung**

Der von Höfling gezahlte Betrag soll vorrangig für naturschutzrechtliche Projekte in der Gemeinde Mainhausen verwendet werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird eine Verwendung innerhalb einer sonstigen Kommune des Kreises erfolgen.

## **§ 9**

### **Verpflichtung zum Abschluss einer neuen Vereinbarung, Vorbehalt**

Sollte der Bebauungsplan der Gemeinde Mainhausen „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ nicht bis zum 31.12.2017 in Kraft treten, verpflichten sich die Vertragsparteien, eine neue Vereinbarung zu treffen, die den veränderten Umständen Rechnung trägt und aus naturschutzfachlicher und wirtschaftlicher Sicht dem Sinn und Zweck sowie dem Inhalt dieses Vertrages entspricht. Sollte eine derartige Vereinbarung nicht zeitnah zustande kommen (zum Beispiel, weil ein Inkrafttreten des Bebauungsplanes nicht mehr absehbar zu erwarten ist), wird der Vertrag hinsichtlich der Teilfläche C gegenstandslos. Der Kreis behält sich für diesen Fall in Bezug auf Teilfläche C den Erlass eines entsprechenden Verwaltungsaktes vor. Die Regelungen zu den Teilflächen A, B und D bleiben unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren mit Ausnahme der Heckenpflanzung bestehen und sind in jedem Fall umzusetzen.

## **§ 10**

### **Regelungen zu den Teilflächen A, B und D**

Das Entwicklungsziel der Rekultivierungsflächen ist in der als Anlage diesem Vertrag beigefügten Karte dargestellt und orientiert sich im Wesentlichen an der Rekultivierungsplanung vom 22.10.1992. Es beinhaltet auch den Rückbau des Zaunes an den Außengrenzen der Flächen A, B und D. In der Entwicklungskarte sind zudem die notwendigen Pflegemaßnahmen zur Bestandssicherung enthalten. Die Pflege wird für einen Zeitraum von 30 Jahren sichergestellt (§ 2 (5) der Hessischen Kompensationsverordnung). Die Rekultivierungsflächen werden bis zum 31.12.2017 durch entsprechenden Grundbucheintrag dinglich dauerhaft zugunsten des Naturschutzes gesichert und der Grundbuchauszug der Unteren Naturschutzbehörde in Kopie zur Kenntnis gegeben.

Hinsichtlich der Teilflächen A und B wird folgendes vereinbart:

Durch Höfling ist bis zum 31.12.2017 der Zaun zu entfernen. Das vorherige Erstellen eines max. 2,5 m hohen blickoffenen Schutzzaunes entlang der Grenze der Teilfläche C wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich zugelassen. Zeitgleich mit der Erstellung des neuen Zaunes ist die Heckenpflanzung auf Teilfläche A und die Rankbepflanzung des Zaunes gemäß Entwicklungskarte herzustellen. Weitergehende Regelungen des beabsichtigten Bebauungsplans zu Einfriedungen bleiben unberührt. Die Fläche ist von Höfling in ihrem Bestand gemäß Entwicklungskarte zu erhalten und die notwendigen Pflegemaßnahmen für die Dauer von 30 Jahren sicherzustellen.

Hinsichtlich der Teilfläche D wird folgendes vereinbart:

Die Fläche ist von Höfling bis zum 31.12.2017 gemäß der o.g. Entwicklungskarte fachgerecht zu rekultivieren und die notwendigen Pflegemaßnahmen für die Dauer von 30 Jahren sicherzustellen. Durch Höfling ist bis zum 31.12.2017 der Zaun an der Grenze zur BAB 3 zu entfernen.

**§ 11  
Klarstellung**

Mit Unterzeichnung dieses Vertrages ruhen sowohl die naturschutzrechtlichen Auflagen aus dem Bescheid der Bauaufsicht des Kreises vom 10.05.1994 als auch die Verfügung der Bauaufsicht des Kreises vom 30.01.1997 zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Auflagen des Bescheides vom 10.05.1994 sowie die Widersprüche von Höfling vom 11.06.1994 gegen die naturschutzrechtlichen Auflagen und vom 11.02.1997 gegen die Verfügung vom 30.01.1997. Sie werden gegenstandslos, sobald alle folgenden Punkte erfüllt sind: Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Zahlung des Ersatzgeldes gem. § 5, Rekultivierung der Teilfläche D, Umsetzung der Zaunbegrünung gem. § 10 dieses Vertrages und dingliche Sicherung der Kompensationsflächen.

**§ 12  
Schriftform, Salvatorische Klausel, Hinweise**

1.  
Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2.  
Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahekommen.
3.  
Die Vertragsregelungen gelten auch für alle Rechtsnachfolger.
4.  
Der Vertrag ersetzt lediglich die naturschutzrechtlichen und baurechtlichen Genehmigungsanforderungen, nicht jedoch etwaige aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen erforderliche behördliche Abstimmungen oder Zulassungen. Auch wird hiermit nicht über Rechte Dritter entschieden.

Dietzenbach, den 10. Mai 2016



Mainhausen, den 15. 2. 2016



**Anlagen:**

Gutachten des Planungsbüros für Städtebau Göringer\_Hoffmann\_Bauer, Groß-Zimmern  
Entwicklungskarte Teilflächen A, B, und D mit Pflegemaßnahmen  
Hinweise zur fachgerechten Heckenpflanzung  
Höhenaufriß und Höhensollkarte der Teilfläche D mit Schätzung des erforderlichen  
Verfüllvolumens



**Betreff:**

WG: Höfling GmbH - Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube Mainhausen  
(unser Zeichen 12/21)

Von: RechtsAnwaelte&Notare [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 6. November 2019 08:26  
[REDACTED]

**Betreff:** Höfling GmbH - Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube Mainhausen (unser Zeichen 12/21)

Sehr geehrte [REDACTED]

wir müssen leider um einen dritten Nachtrag zum Vergleichsvertrag vom 02.05./10.05.2016 bitten.

Aus der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB ergab sich die Notwendigkeit weiterer gutachterlicher Erfordernisse bzw. Ausarbeitungen (Artenschutz, Verkehr, Lärm, Hydrologie und wasserwirtschaftliche Belange bei der Bauleitplanung). Diese Gutachten bedurften einer Beauftragung und Erarbeitung. Durch lange krankheitsbedingte Ausfälle bei der Gemeinde kam es zusätzlich zu Verzögerungen im Rahmen der Projekt-/Verfahrensabwicklung.

Vorgesehen ist nun, die erforderliche Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Januar/Februar 2020 herbeizuführen.

Wir bitten daher um eine nochmalige Verlängerung der in § 9 des Vergleichsvertrages genannten Frist bis zum 31.12.2020.

Mit freundlichen Grüßen

**RechtsAnwälte & Notare**

RechtsAnwälte&Notare Berghäuser, Albach  
Landzettel, Wieland, Berg, Schiweck PartnerschaftsG mbB

[REDACTED]  
AG Frankfurt/M PR 2146

**Datenschutzhinweise:**

1. Verantwortlicher ist die soeben genannte PartGmbH, bei notariellen Aufträgen der jeweilige Notar. Datenschutzbeauftragter ist Herr RA Dr. [REDACTED]
2. Wenn Sie uns beauftragen, erheben wir folgende Informationen: • Anrede, Vornamen, Nachnamen • eine gültige E-Mail-Adresse • Anschrift • Telefonnummer (Festnetz und/oder Mobilfunk) • Informationen, die für die Geltendmachung und Verteidigung Ihrer Rechte im Rahmen des Auftrags notwendig sind • ggf. Ihre Kontoverbindung.
3. Die Erhebung dieser Daten erfolgt • um Sie als unseren Auftraggeber identifizieren zu können • um Sie angemessen beraten und vertreten zu können • zur Korrespondenz mit Ihnen • zur Rechnungsstellung • zur Abwicklung von evtl. vorliegenden Haftungsansprüchen sowie der Geltendmachung etwaiger Ansprüche gegen Sie.

**Gemeinde Mainhausen**  
Ortsteil Zellhausen

**Bebauungsplan**  
**„Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“**

---

hier: Ermittlung des Kompensationsbedarfs aus der Rekultivierungsplanung  
der Sandgrube der Fa. Höfling vom 22.10.1992

**planungsbüro für städtebau**  
görlinger\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail [info@planung-ghb.de](mailto:info@planung-ghb.de)

Auftrags-Nr.: PB10108-P  
Bearbeitet: Juli 2014

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Vorbemerkung .....	2
2 Festlegung der Bilanzierungsflächen .....	3
3 Angewandte Bilanzierungsmethode.....	6
4 Bestandsbilanzierung „Fiktiver Bestand“ .....	7
5 Planungsbilanzierung „Derzeitiger Bestand“ .....	10
6 Ergebnis .....	12

### Anlagen:

- Nr. 1: Besprechungsprotokoll vom 17.06.2014
- Nr. 2: Festlegung der Bilanzierungsflächen
- Nr. 3: Regelungsumfang im öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen dem Kreisausschuss Offenbach und der Firma Höfling

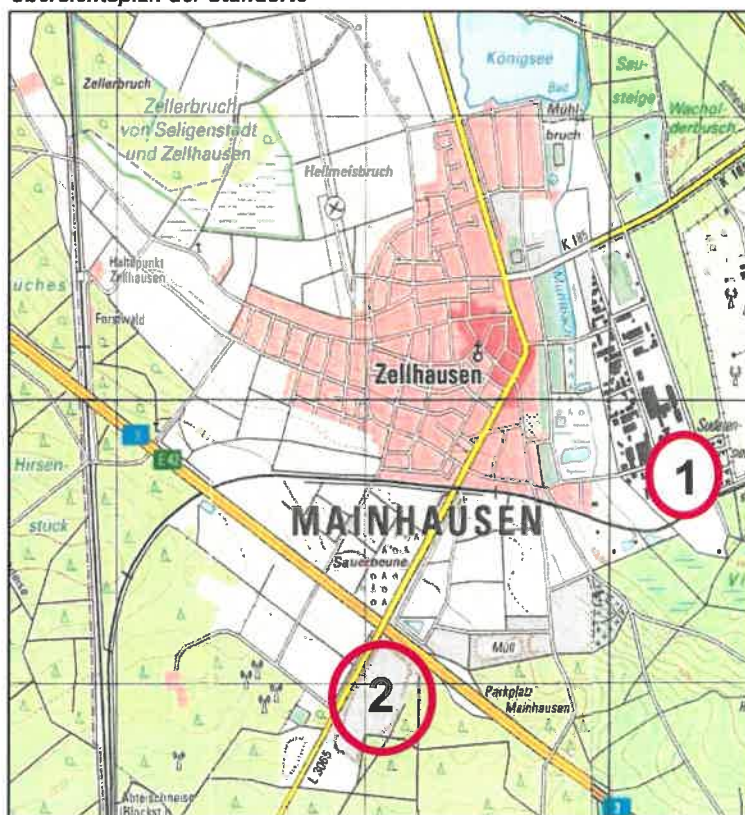
## 1 Vorbemerkung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um z. T. bestehende Nutzungen und bauliche Anlagen, wie z. B. Sieb- und Brecheranlagen zur Wiederverwertung von Bauschutt, Einrichtungen zur Annahme und Aufbereitung von Grünschnitt und Holz planungsrechtlich abzusichern bzw. zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, die derzeit im Gewerbegebiet (Ostring 30) im Ortsteil Zellhausen vorhandene Sortieranlage (siehe nachfolgende Übersichtskarte) in den hier zur Disposition stehenden Standort der ehemaligen Sandgrube zu verlagern.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 18.09.2012 ist der politische Wille zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Standortverlagerung der derzeitigen vorhandenen Sortieranlage gegeben.

**Übersichtsplan der Standorte**



- 1 Standort der bestehenden Sortieranlage im Gewerbegebiet (Ostring Nr. 30)
- 2 Standort des Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurde seitens des Kreisausschusses des Kreises Offenbach dargelegt, dass es zu der bestehenden, im Rekultivierungsprozess befindlichen, ehemaligen Sandgrube eine langjährige Vorgeschichte gibt.

So wird in diesem Schreiben ausgeführt, dass gemäß dem ursprünglichen Rekultivierungsplan die Grube seit Ende 2009 hochwertig hätte rekultiviert sein müssen. Von diesem Zustand sei die Grube jedoch weit entfernt. Im Gegenteil hierzu seien diverse ungenehmigte Nutzungen wie die Inanspruchnahme bereits rekultivierter Flächen für die Ablagerung von Erdmieten, Maschinen und Baumaterialien und die Nutzung rekultivierungspflichtiger Flächen als Aufstellplätze für Container und Silos vorgenommen worden.

Darüber hinaus wird vom Kreisausschuss dargelegt, dass für die Bewertung des Ist-Zustandes für den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht die Grube in ihrer derzeitigen Ausprägung anzunehmen ist, sondern in ihrem „**fiktiven genehmigten Zustand**“, d. h. als hochwertig rekultivierte Fläche analog dem Rekultivierungsplan aus dem Jahre 1992.

Im Zusammenhang mit der o. g. Fragestellung zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft bzw. des anzunehmenden Ist-Zustandes fand am 17.06.2014 eine Besprechung im Rathaus der Gemeinde Mainhausen statt. Das Besprechungsprotokoll ist der hier vorliegenden Ausarbeitung als Anlage Nr. 1 beigefügt.

Als Ergebnis dieser Besprechung ist zusammenzufassen, dass der Gemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens keine Rechte und Pflichten aus den strittigen Baugenehmigungen und Rekultivierungsplänen auferlegt werden können, sondern die von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Rekultivierung ausschließlich die Fa. Höfling betrifft.

Herr Rechtsanwalt Dr. Berghäuser machte daraufhin den Vorschlag, in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Fa. Höfling und dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach Regelungen und Vereinbarungen hinsichtlich der nicht umgesetzten Rekultivierungsplanung zu treffen.

Konkret bedeutet dies, dass für die nicht umgesetzte Rekultivierungsplanung aus dem Jahre 1992 ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu schaffen ist. Für das anstehende Bauleitplanverfahren ergibt sich hieraus, dass die Gemeinde als Planungsträger von der Rekultivierungsverpflichtung dieses Geländes und den damit einhergehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen freigestellt ist. Für die naturschutzrechtliche Ermittlung der Eingriffe auf Ebene des Bauleitplanverfahrens wird sodann als „Ist-Zustand“ der derzeitige Zustand in Ansatz gebracht.

**Die nun hier vorliegende Ausarbeitung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs aus der Rekultivierungsplanung errechnet den ökologischen Wert zwischenzeitigem Zustand der Sandgrube und den Rekultivierungszielen der Planung aus dem Jahre 1992.**

Die Ergebnisse dieser Bilanzierung und daraus erforderlichen Verpflichtungen werden sodann in den o. g. öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Fa. Höfling und dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach übernommen bzw. eingearbeitet (siehe Anlage Nr. 3 der vorliegenden Ausarbeitung).

## **2     Festlegung der Bilanzierungsflächen**

Um die unter den nachfolgenden Punkten Nr. 4 und Nr. 5 erarbeitete Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit zwischen Bestand (Rekultivierungsziel) und Planung (derzeitiger Zustand) vorzunehmen, bedarf es in einem ersten Schritt der Betrachtung

tung der derzeitigen Situation unter Zugrundelegung der Rekultivierungsplanung aus dem Jahre 1992.

So erfolgt in der als Anlage Nr. 2 beigefügten Karte zur „Festlegung der Bilanzierungsflächen“ eine Überlagerung der Abgrenzung des Rekultivierungsplanes mit dem derzeitigen Bestand (Luftbild) und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“.

Bei Betrachtung dieser Karte wird ersichtlich, dass der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes einen geringeren Flächenanteil einnimmt als der Rekultivierungsplan aus dem Jahre 1992. Auch ist zu erkennen, dass Teilbereiche bereits einer Rekultivierung unterzogen worden sind und darüber hinaus geringfügige Teilflächen des Rekultivierungsplanes nicht in Anspruch genommen wurden - was bedeutet, dass hier keine Eingriffe vorgenommen wurden.

Resultierend aus diesen Gegebenheiten werden die Flächen des Rekultivierungsplanes in vier Kategorien unterteilt:

#### Teilfläche A

Die Teilfläche A liegt im südlichen Bereich und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 34.161 m<sup>2</sup>. Bei Betrachtung des Luftbildes sowie einer Bestandsaufnahme konnte festgestellt werden, dass diese gesamte Fläche bereits einer Rekultivierung zugeführt worden ist. So dominieren hier offene, trockenheitsgeprägte Wiesenflächen durchsetzt mit Gehölzbeständen.

Nach Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bedarf es für die Teilfläche A somit keiner Bilanzierung, da der Bereich bereits rekultiviert ist und vom Grundsatz her der Rekultivierungsplanung aus dem Jahre 1992 entspricht.

*Bereits rekultivierte Flächen der Teilfläche A*



#### Teilfläche B

Die Teilfläche B erstreckt sich entlang der östlichen Grenze des Rekultivierungsplanes und umfasst eine Fläche von ca. 2.504 m<sup>2</sup>. In diese Fläche wurde durch den Betrieb der Fa. Höfling bzw. durch den ehemaligen Sandabbau nicht eingegriffen. Für die Bilanzierung ergibt sich somit, dass dieser Bereich nicht eingerechnet wird, da hier keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt sind.



**Waldrandbereich ohne Eingriffstatbestand**



**Teilfläche C**

Die Teilfläche C umfasst die Flächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ mit einer Größenausdehnung von ca. 49.698 m<sup>2</sup>. Für diesen Flächenanteil wird als Bestandswert eine fiktive Berechnung der Rekultivierungsplanung vom 22.10.1992 vorgenommen (siehe nachfolgenden Pkt. Nr. 4 der Ausarbeitung).

Bei der Planungsbilanz (siehe nachfolgenden Punkt Nr.5) wird der derzeitige Zustand des Geländes in Ansatz gebracht.

Für die zu erarbeitende Bilanzierung auf Ebene des o. g. Bebauungsplanes bedeutet dies, dass der hier eingerechnete Planungswert (derzeitiger Zustand) so dann den Bestandswert darstellt. Somit wird sichergestellt, dass keine doppelte Berechnung unter Zugrundelegung des ehemaligen Rekultivierungsziels erfolgt.

**Überwiegende Nutzungsstruktur der Teilfläche C**



Die Teilfläche D liegt unmittelbar angelagert an die südöstliche Grenze des genannten Bebauungsplanes und besitzt eine Größenausdehnung von ca. 9.043 m<sup>2</sup>. Derzeit unterliegt die Fläche einer Nutzung als Lager- und Wegefläche - analog zur überwiegenden Nutzung innerhalb des erläuterten Teilbereichs C.

Für diesen Bereich bedarf es keiner gesonderten Bilanzierung, da aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches des genannten Bebauungsplanes hier weiterhin die Verpflichtung zur Rekultivierung besteht.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach wurde vereinbart, dass in dem bereits erwähnten öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Kreisausschuss und der Fa. Höfling hier Regelungen zur Umsetzung dieser Rekultivierung (inhaltlich und zeitlich) festgelegt werden.

**Übergangsbereich zwischen Teilfläche B und C**



Für die nachfolgende Bilanzberechnung bedeutet dies, dass ausschließlich für die Teilfläche C - Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes - eine Bilanzierung erforderlich ist.

### **3 Angewandte Bilanzierungsmethode**

Die Methodik basiert auf der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624 vom 13.09.2005), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 642 vom 28.12.2010). In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-Nutzungstypen enthalten, die die Nutzungstypen klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten pro Flächeneinheit zuordnet.

Diese vorgegebenen Flächenklassifizierungen beruhen allerdings auf einer ideellen Typisierung bzw. Standardisierung und müssen insofern in der konkreten Situation stets überprüft und gegebenenfalls abgeändert werden. Dies bedeutet, dass die der Kompensationsverordnung anliegende Wertliste der Standard-Nutzungs-

typen (Anlage Nr. 3 der Kompensationsverordnung (KV)) den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss.

Diese Bewertungskorrektur erfolgt analog zu Anlage 2 KV Nr. 2.3 durch einen Zu- oder Abschlag von bis zu 10 Wertpunkten je Flächeneinheit.

Um bei dieser Quantifizierung eine Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, erfolgt eine Stufung des Korrekturzu- bzw. -abschlags, wobei den Stufen jeweils eine Bewertung zugeordnet wird.

Abweichung vom Standard-/Nutzungstyp		Auf- bzw. Abwertungsstufen	
–	sehr groß (Stufe 1)	+/-	10
–	groß (Stufe 2)	+/-	8
–	mittel (Stufe 3)	+/-	6
–	mäßig (Stufe 4)	+/-	4
–	gering (Stufe 5)	+/-	2

Einen Sonderfall stellen Einzelbäume dar; ihre Traufflächen werden mit dem jeweiligen, in der Wertliste angegebenen Wert multipliziert. Der sich daraus ergebende Gesamtwert aller Einzelbäume wird - sofern dies nach der Verordnung für die betreffende Fläche zulässig ist - zu dem jeweiligen Gesamtwert der Fläche, auf der die Einzelbäume stehen, addiert. Die Größe der Trauffläche wird in der Bilanzierung allerdings durch eine „Korrektur“ wieder abgezogen, da sie nicht zur Gesamtfläche addiert werden kann.

#### **4 Bestandsbilanzierung „Fiktiver Bestand gemäß Rekultivierungsplanung“**

Bei Betrachtung des nachfolgend eingefügten Rekultivierungsplanes, überlagert mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Teilfläche C, wird ersichtlich, dass drei Biotopstrukturen innerhalb dieses Bereiches entwickelt werden sollten. Hierbei handelt es sich um Laubwald, Gebüsch- sowie Sukzessionsflächen.

Zur Ermittlung der Entwicklungsflächen wurde der Rekultivierungsplan eingescannt, georeferenziert und die verschiedenen Strukturen flächenhaft ermittelt. Hieraus ergibt sich folgende Flächenverteilung:

–	Laubwald:	ca. 5.408 m <sup>2</sup>
–	Gebüsch:	ca. 8.595 m <sup>2</sup>
–	Sukzession:	<u>ca. 35.695 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt:</b>		<b>ca. 49.698 m<sup>2</sup></b>

**Rekultivierungsplan vom 22.10.1992**



 Laubwald

 Gebüsch

 Sukzessionsfläche

 Bilanzierungsbereich C (Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Die im Rekultivierungsplan vorgesehenen Biotop-/Nutzungsstrukturen werden nachfolgend kurz erläutert und in die vorgegebenen Standard-/Nutzungstypen der hier angewandten Kompensationsverordnung (KV) eingestuft.

Die Zuordnung der o. g. Strukturen erfolgt für den hier zu ermittelnden Bestandswert immer mit einer Mischbewertung (Mittelwert) zwischen **Biotoptypen der Neuanlage** und **Biotoptypen des Bestandes**. Diese Vorgehensweise wurde angewandt, da es sich hier um eine „fiktive“ Berechnung und Annahme handelt. Somit wird sichergestellt, dass nicht ausschließlich davon ausgegangen wird, dass die Grube bereits über Jahre ihr Rekultivierungsziel erreicht hat, aber auch nicht nur die ökologisch geringwertigere Neuanlage in Ansatz gebracht wird.

### Laubwald

Für die Zuordnung der **Neuanlage** von Laubwaldbeständen werden die **Bio-toptypnummern 01.117** bzw. **01.127** mit jeweils **33 Wertpunkten (WP)** herangezogen. Hierbei handelt es sich um sogenannten Buchen- und Eichenaufforstungen vor Kronenschluss.

Für den **Bestandswert** wird die **Typnummer 01.121** (Eichen-Hainbuchenwald) mit einer Wertigkeit von **56 Wertpunkten** in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich folgender Mittelwert:  $33 \text{ WP} + 56 \text{ WP} : 2 = \underline{\underline{44,5 \text{ WP}}}$

### Gebüsch

Die im Rekultivierungsplan festgelegten Gebüsch mit einer Größenausdehnung von ca.  $8.595 \text{ m}^2$  werden von der **Neuanlagenstruktur der Biotoptypnummer 02.400** mit einer Wertigkeit von **27 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich um Hecken-/Gebüschpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten.

Für den **Bestandswert** wird die **Biotoptypennummer 02.100** (Trockene bis frisch, saure, voll entwickelte Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten) mit **36 Wertpunkten** herangezogen.

Somit ergibt sich folgender Mittelwert:  $27 \text{ WP} + 36 \text{ WP} : 2 = \underline{\underline{31,5 \text{ WP}}}$

### Sukzessionsfläche

Die im Rekultivierungsplan festgelegten Sukzessionsflächen mit einer Größenausdehnung von ca.  $35.695 \text{ m}^2$  werden von der **Neuanlagenstruktur der Biotoptypnummer 06.930** zugerechnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um so genannte „Naturnahe Grünlandeinsaat“ bzw. „Ansaaten des Landschaftsbaus“ mit einer Biotopwertigkeit von **21 Wertpunkten** je Flächeneinheit.

Für den **Bestandswert** erfolgt die Einordnung unter die Struktur der **Typnummer 09.220** (Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren trockener Standorte) mit **36 Wertpunkten** je Flächeneinheit.

Somit ergibt sich folgender Mittelwert:  $21 \text{ WP} + 36 \text{ WP} : 2 = \underline{\underline{28,5 \text{ WP}}}$

### Bilanzberechnung:

Laubwald:	$5.408 \text{ m}^2 \times 44,5 \text{ Wertpunkte}$	240.656 Wertpunkte
Gebüsch:	$8.595 \text{ m}^2 \times 31,5 \text{ Wertpunkte}$	270.742 Wertpunkte
Sukzession:	$35.695 \text{ m}^2 \times 28,5 \text{ Wertpunkte}$	<u>1.017.307 Wertpunkte</u>
		<b>1.528.705 Wertpunkte</b>



## 5 Planungsbilanzierung „Derzeitiger Bestand“

Der derzeitige Bestand gliedert sich in drei verschiedene Biotopstrukturen auf. Analog zur Bestandseinstufung bzw. zur fiktiven Berechnung des Rekultivierungsplanes wurde der Bilanzierungsbereich C (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) georeferenziert über ein Luftbild gelegt. Anschließend erfolgte eine Flächenermittlung der nachfolgend aufgelisteten bestehenden Strukturen.

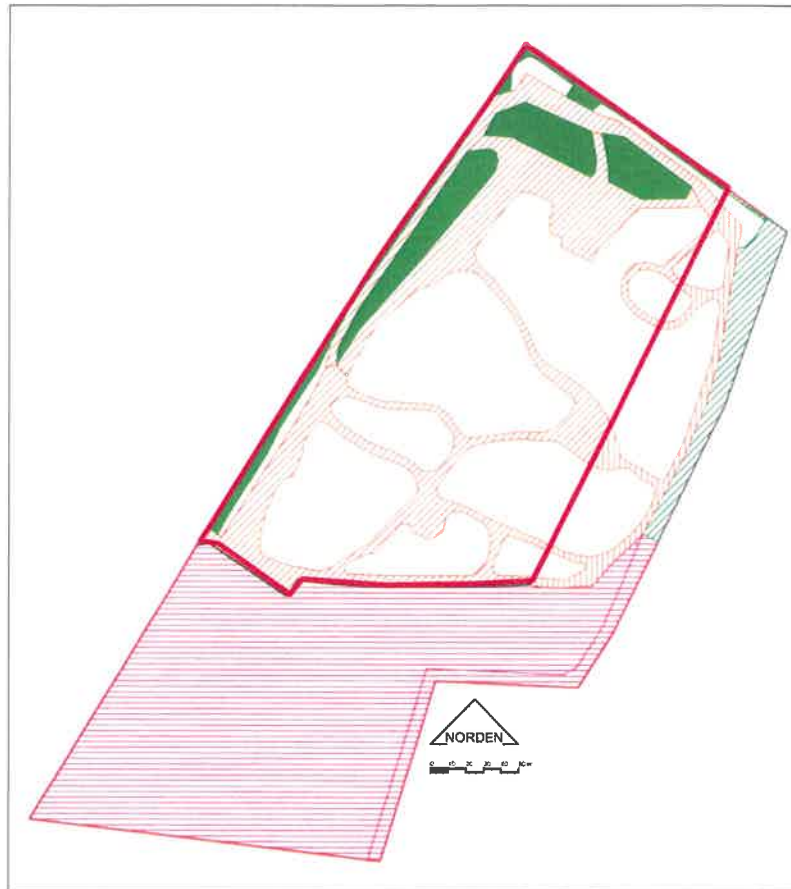
*Luftbild (Jan. 2013) mit abgegrenzten Nutzungsstrukturen*









Zur besseren Lesbarkeit der Flächenverteilung und Nutzung ist im nachfolgenden Übersichtsplan das Luftbild ausgeschaltet. Die Flächenermittlung erfolgte auf digitaler Ebene.



**Ermittelte Flächengrößen (Luftbild ausgeschaltet)**



-  Bereich mit bereits umgesetzter Rekultivierung
-  Versiegelte bzw. stark verdichtete Flächen
-  Gehölzbestand
-  Lagerfläche Sand-, Kies-, Erd- und Bauschuttmieten
-  Waldrandbereich ohne Eingriffstatbestand (siehe Bilanzierungsfläche B)
-  Bilanzierungsbereich C (Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

- Versiegelte bzw. stark verdichtete Flächen:	ca. 14.778 m <sup>2</sup>
- Gehölzbestand	ca. 5.842 m <sup>2</sup>
- Lagerfläche (Sand-, Kies-, Erd- und Bauschuttmieten.):	<u>ca. 29.078 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	<b>ca. 49.698 m<sup>2</sup></b>

Die Einordnung der oben aufgelisteten Bereiche erfolgt gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung wie folgt:

#### Versiegelte bzw. stark verdichtete Flächen

Die tatsächlich versiegelten bzw. stark verdichteten Flächen werden der **Bio-toptypnummer 10.530** mit einer Wertigkeit von **6 Wertpunkten** zugerechnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird.

#### Gehölzbestand

Die Zuordnung der vorhandenen Vegetationsbestände erfolgt unter die **Bio-toptypnummer 01.219** mit einer Wertigkeit von **24 Wertpunkten**. Hierbei handelt es sich um sonstige Kiefernbestände.

#### Lagerfläche (Sand-, Kies-, Erd- und Bauschuttmieten )

Die vorhandenen Haldenflächen werden unter die **Biotoptypnummer 10.430** mit einer Wertigkeit von **14 Wertpunkten** je Flächeneinheit eingeordnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um sogenannte Schotterhalden, Abraumhalden, Abbruchmaterial von Gebäuden, abgedeckte Deponien ohne nennenswerte Vegetationsbestände.

Resultierend aus der o.g. Zuordnung ergibt sich folgende Wertigkeit für den Planungswert der hier vorliegenden Fläche:

Versiegelte bzw. stark verdichtete Flächen 14.778 m <sup>2</sup> x 6 Wertpunkte	88.668 Wertpunkte
Gehölzbestände: 5.842 m <sup>2</sup> x 24 Wertpunkte	140.208 Wertpunkte
Lagerfläche (Sand, Kies usw.): 29.078 m <sup>2</sup> x 14 Wertpunkte	<u>407.092 Wertpunkte</u>
	<b>635.968 Wertpunkte</b>

## **6 Ergebnis**

Bei Betrachtung der ermittelten Wertigkeiten zwischen Bestand und Planung (Pkt. Nr. 4 und Nr.5 der vorliegenden Ausarbeitung) ergibt sich folgendes Ergebnis:

Fiktiver Bestandwert gemäß Rekultivierungsplan	1.528.705 Wertpunkte
Planungswert gemäß derzeitigem Zustand	<u>635.968 Wertpunkte</u>
	<b>- 892.737 Wertpunkt</b>

## Anlage 1

### Besprechungsprotokoll

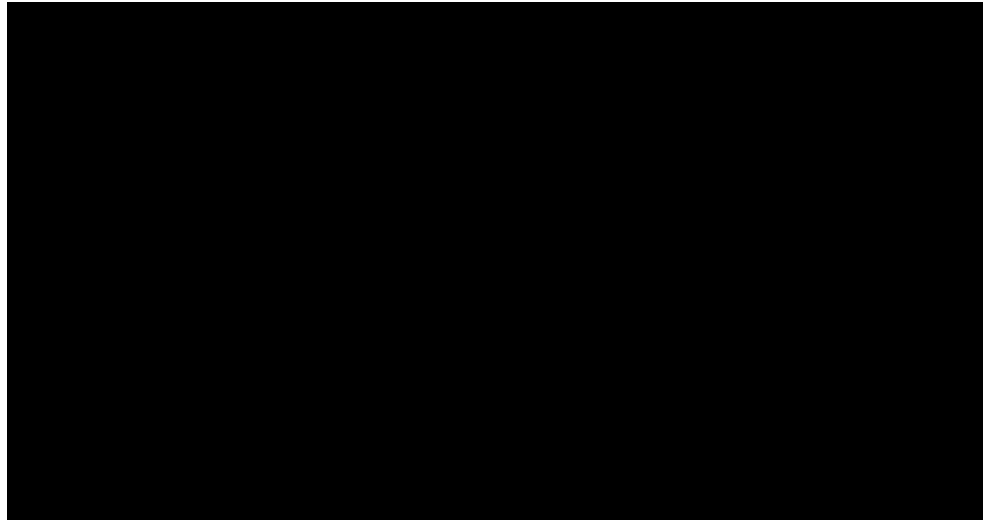
---

Projekt:       Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“  
                  der Gemeinde Mainhausen im Ortsteil Zellhausen

Ort:            Rathaus der Gemeinde Mainhausen im Ortsteil Mainflingen

Datum:        17.06.2014

Teilnehmer:



Thema:        Ergebnisse der faunistischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen  
                  des Büros Ökoplanung.

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (insbesondere im Hinblick  
auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zugrunde zu legende Be-  
standssituation für die anstehende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw.  
die rechtliche Ausgangssituation)

██████████ vom Planungsbüro für Städtebau begrüßte alle Anwesenden und gab einen kurzen Überblick über die bereits durchgeführten Verfahrensschritte sowie bereits erfolgte Abstimmungsgespräche mit Vertretern des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain und des Regierungspräsidiums Darmstadt. Demnach steht die Obere Naturschutzbehörde einer erforderlichen Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes positiv gegenüber. Auch vonseiten des Regionalverbandes bestehen bzgl. einer Änderung des Flächennutzungsplanes zum Zwecke einer Konzentration der Gewerbestandorte der Fa. Höfling in dem Bereich der ehemaligen Sandgrube keine grundsätzlichen Bedenken. Auch von der Abteilung Regionalplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Im Zusammenhang mit der angrenzenden Lage des Plangebietes an das Natura 2000-Vogelschutzgebiet „Sandkiefernwälder der östlichen Unterramsebene“ sei eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durch das zwischenzeitlich beauftragte Büro Ökoplanung durchgeführt worden. Auch eine Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtliche Beurteilung der Flächen des Bebauungsplanes ist bereits erarbeitet.

Im Folgenden stellte [REDACTED] die Ergebnisse seiner Untersuchung vor. [REDACTED] verwies auf die Bedeutung des im Südosten gelegenen rekultivierten Areals, welches sich naturschutzfachlich bereits hochwertig entwickelt habe.

Diese sollte als Tabufläche für den Artenschutz erhalten und gepflegt werden, so dass die offenen Brachflächen auch zukünftig erhalten bleiben. Ergänzend sollte zu dieser Zone hin ein Erdwall oder dauerhaft hoher Sichtschutzaun errichtet werden, um eine optisch und akustische Pufferfläche zum Betriebsgelände zu erreichen.

Mit Blick auf das angrenzende Vogelschutzgebiet wurde von [REDACTED] angeregt, eine ca. 280 m lange Holzwand oder Wallaufschüttung - mit einer Mindesthöhe von 2 m - entlang der östlichen Grenze anzulegen, um auch hier Störungen durch den Betrieb der bestehenden bzw. geplanten Anlagen nach außen zu reduzieren.

Bezüglich der Ergebnisse der vorliegenden Gutachten gab es bereits erste Gespräche mit der Fa. Höfling, die die Herausnahme des südwestlichen Areals aus dem Geltungsbereich des Vorentwurfes des Bebauungsplanes zur Folge hatten. Zusätzlich habe sich die Fa. Höfling durchaus bereiterklärt, entlang der Grenze zum Vogelschutzgebiet als eine Art Puffer (Erdwälle) zu errichten.

Das Ergebnis spiegelt auch das in der Besprechungsrunde vorgelegte Luftbild mit dem hier neu eingetragenen Geltungsbereich mit einer Größe von etwas unter 5 ha wieder.

Grundsätzlich wurden von der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der faunistischen- und artenschutzrechtlichen Ausführungen keine Bedenken vorgebracht.

Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass mit Blick auf die ursprünglich angedachte Rekultivierung der Anlage eine Uferschwalbenwand sowie die Wiederherstellung von Teichen für Amphibien geplant gewesen seien.

Hierzu wurde von Herrn Höfling darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Teich derzeit um eine Versickerungsmulde handle. Eine Wasserversorgung dieses Teichs ohne Zuführung von Oberflächenwasser könne bei einem Grundwasserstand von 6,0 m nicht sichergestellt werde.

Zudem seien von der Fa. Höfling früher bereits von Uferschwalben belegte Sandsteilhänge während der Brutperiode berücksichtigt worden. Allerdings könne aufgrund der mangelnden Stabilität der Steilhänge nicht von einer dauerhaften Sicherung solcher Maßnahmen ausgegangen werden.

Die Anlage eines Teiches bzw. der Bau von Nisthilfen für Uferschwalben sind aus Sicht des vorliegenden Gutachtens nicht als notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich, sondern könnten sonstige Kompensationsmaßnahmen bilden.

Seitens der Gemeindeverwaltung wurde darauf hingewiesen, dass mit Blick auf erforderlich werdende Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen möglicherweise geeignete Flächen jenseits der Landesstraße herangezogen werden könnten. Insbesondere sei hier der Abbruch von Gebäuden geplant, die laut Angaben von [REDACTED] noch bis 2065 Bestandsschutz genießen und für die auch keine Rückbauverpflichtung bestehen würden.

Von [REDACTED] wurde generell darauf hingewiesen, dass mit Blick auf die vorhandenen Sandmagerrasen die Anlage von Amphibienteichen hier nicht die richtige Kompensation darstelle.

Ergänzend führte [REDACTED] aus, dass eine Endsiegelung grundsätzlich als sinnvolle Kompensationsmaßnahme anzusehen ist und die Umsetzung dieser Maßnahmen deshalb im weiteren Verfahren geprüft werden sollte.

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung von Erdwällen wurde von [REDACTED] ausgeführt, dass bei einer Verfüllung des Geländes das zukünftige Niveau auf einer mittleren Höhe belassen bleiben sollte. Herr [REDACTED] führte hierzu aus, dass in etwa das Niveau des derzeitigen Waagenstandortes erhalten bleiben solle. Diesbezüglich wies die Untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass bei der ursprünglich geplanten Rekultivierung das Gesamtgelände aufgeschüttet werden sollte.

[REDACTED] erläuterte im Anschluss die rechtliche Situation und ging insbesondere auf den im Bauleitplanverfahren anzunehmenden „Ist-Zustand“ bei der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft ein. So sei bei einer Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft der jetzige Zustand - wie er sich aktuell vor Ort darstelle im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zugrunde zu legen. Hierzu verwies er auf eine kürzlich erfolgte Gerichtsentscheidung des Verwaltungsgerichts Darmstadt zum Thema „Grundwasserförderung als naturschutzfachlicher Eingriff“.

[REDACTED] erläuterte hierzu, dass die UNB hier eine andere Sichtweise vertrete. Demnach sei nicht der aktuelle Ist-Zustand maßgebend sondern der rechtlich genehmigte Zustand, also die Rekultivierungsplanung. Die entsprechende Kompensation sei somit zu leisten. Grundsätzlich seien Abbauflächen zu rekultivieren. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde seien auch die Auflagen des Naturschutzes in den Genehmigungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht eingehalten worden und es handle sich bei dem derzeitigen Betrieb um eine illegale Nutzung.

[REDACTED] erwiderte hierzu, dass aus seiner Sicht lediglich die Baugenehmigung für den Abbau Gültigkeit besitze, die übrigen Auflagen seien jeweils mit Widerspruch behaftet und deshalb auch nicht anzuwenden, insbesondere was die Rekultivierungsauflagen bzw. die Rekultivierung selbst betreffen würde.

[REDACTED] wies in diesem Zusammenhang auf die verfahrenre Situation und die schon lang andauernden Rechtsstreitigkeiten zwischen Unterer Naturschutzbehörde und der Fa. Höfling hin. Aus seiner Sicht sei insbesondere hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Auflagen in den entsprechenden Genehmigungen auch die damalige Rechtslage maßgeblich. Es könnten hier nicht die heutigen Maßstäbe, etwa zur Eingriffsbewertung angelegt werden.

[REDACTED] wies des Weiteren darauf hin, dass beim derzeitigen Bauleitplanverfahren der Gemeinde als Planungsträger keine Rechte und Pflichten unmittelbar aus den strittigen Baugenehmigungen auferlegt werden könne, sondern die von der UNB geforderte Rekultivierung ausschließlich die Fa. Höfling betreffe. Auch handle es sich hierbei eben nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Untere Naturschutzbehörde erklärte sich dahingehend damit einverstanden, den von der Fa. Höfling eingereichten Rekultivierungsplan von 1992 ohne Auflagen im anstehenden Bauleitplanverfahren zugrunde zu legen. Hierin sei eine Mischung aus Wald und Offenland vorgesehen, der als Grundlage zu bewerten sei. An einer Kompensation der Ein-

griffe durch den Abbau würde jedoch festgehalten. Grundsätzlich denkbar sei allerdings auch eine Kompensation durch den Kauf von Ökopunkten.

Anschließend wurde bei einer überschlägigen Ermittlung und Bewertung unter Zugrundelegung von einer Flächengröße von ca. 5 ha sowie einem Betrag von 0,35 Cent pro Wertpunkt eine Summe von ca. 350.000,00 € ermittelt und in den Raum gestellt.

Von [REDACTED] wurde vorgeschlagen, dass vonseiten des Kreises hausintern zunächst noch geprüft werde müsse, ob sich die Kompensation im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens trennen lasse von der vonseiten der Bauaufsicht geforderten gesetzlichen Rekultivierung der Abbauflächen.

Hinsichtlich der grundsätzlichen Beurteilung bzw. Bewertung sei, so [REDACTED], ein Spielraum gegeben, die Einstufung selbst sollte vonseiten des Planungsbüros in Abstimmung mit der UNB vorgenommen werden.

[REDACTED] regte daraufhin an, im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung eine Regelung im Hinblick auf den von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten und durch den Abbau verursachten Ausgleich in Natur und Landschaft vorzunehmen. Der Ausgleich selbst könne dabei etwa durch den Ankauf von Ökopunkten abgegolten werden und auch hier sei ein gewisser Gestaltungsspielraum gegeben.

Ziel sei es, das Bebauungsplanverfahren nicht mit den fraglichen Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die geforderte Rekultivierungsplanung zu belasten.

Generell erklärten sich alle Beteiligten mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise einverstanden.

gez.  
[REDACTED]

Groß-Zimmern, den 30.06.2014



Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen  
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“  
Festlegung der Bilanzierungsflächen im Rahmen der Rekultivierungsplanung

Anlage 2

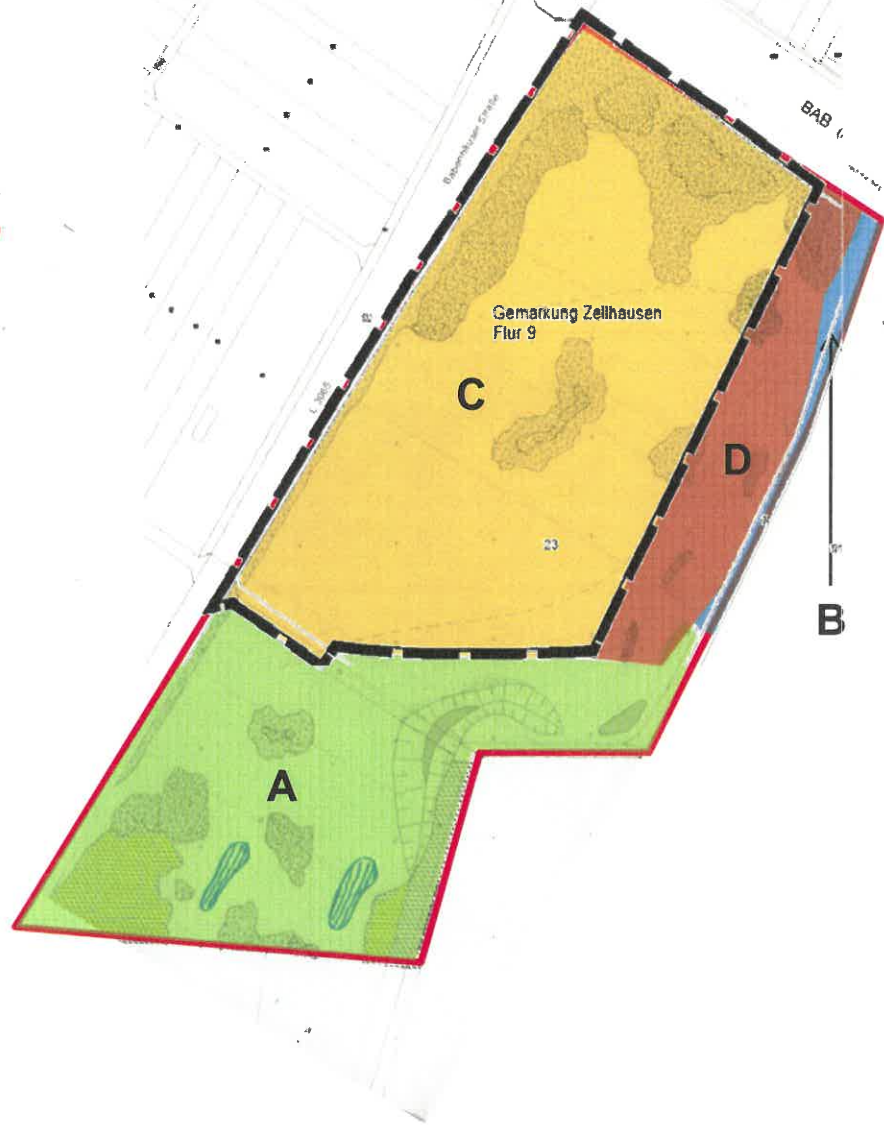
Luftbild (Bestand vom Jan. 2013)



Rekultivierungsplan (Plan vom 22.10.1992)



Bilanzierungsbereiche



Zeichenerklärung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ca. 49.698 qm)



Grenze des Rekultivierungsplanes (ca. 95.406 qm)

A

Bereits umgesetzte Rekultivierung (Bilanzierung entfällt)

(ca. 34.161 qm)

B

Bereich ohne Eingriffstatbestand (Bilanzierung entfällt)

(ca. 2.504 qm)

C

Bilanzierung des rechtlichen Zustandes (Fiktive Berechnung gemäß Rekultivierungsziel) (ca. 49.698 qm)

D

Zu rekultivierende Fläche (Bilanzierung entfällt). Die rechtliche Sicherung und Festlegung des Rekultivierungsziels wird im öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen dem Kreis-ausschuss Offenbach und der Firma Höfling vereinbart.

(ca. 9.043 qm)

Gesamt:

95.406 qm

## **Anlage 3**

### **Regelungsumfang im öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen dem Kreisausschuss Offenbach und der Firma Höfling**

#### **Anmerkung:**

Die nachfolgend aufgelisteten Regelungen sind in enger Abstimmung zwischen der Firma Höfling und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach zu erarbeiten.

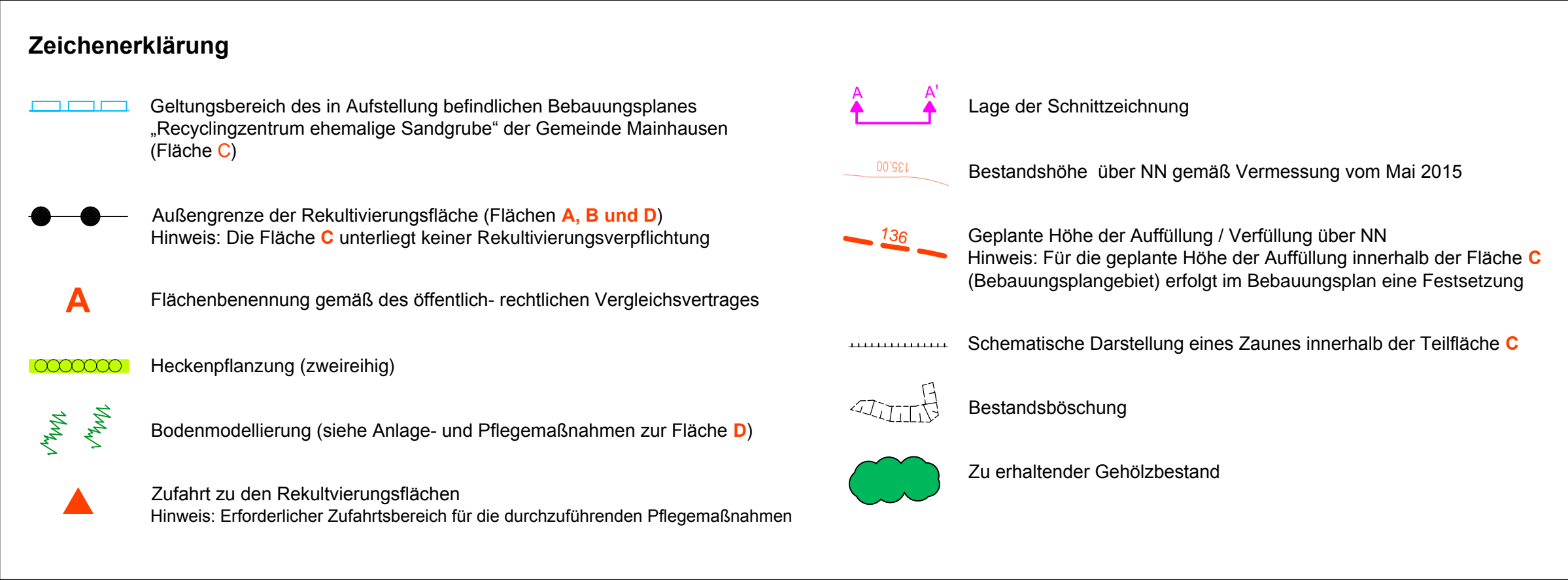
- Regelungen zum Ausgleich (inhaltlich und zeitlich) des ermittelten naturschutzrechtlichen Eingriffs aus der fiktiven Berechnung der Rekultivierungsplanung vom 22.10.1992 für die Fläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ (Bilanzierungsfläche „C“ der vorliegenden Ausarbeitung-siehe Anlage Nr.2).
- Regelungen zur noch ausstehenden Rekultivierung (inhaltlich und zeitlich) der Bilanzierungsfläche „D“ (siehe Anlage Nr. 2 der vorliegenden Ausarbeitung).
- Regelungen zur Pflege (inhaltlich und zeitlich) der Rekultivierungs- bzw. Bilanzierungsflächen „A“ und „D“ (siehe Anlage Nr. 2 der vorliegenden Ausarbeitung).



# Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen

## Rekultivierungs-/ Entwicklungsplan der ehemaligen Sand- und Kiesgrube Höfling

Anlage zum öffentlich-rechtlichen Vergleichsvertrag gemäß §§ 54 Satz 2 und 55 HVwVfG zwischen dem Kreis Offenbach und der Firma Höfling Sandgruben- und Baggerbetriebs GmbH



### Rekultivierungsziel zu den Teilflächen A, B und D Geltungsbereich der Teilfläche C

- A Trockenheitsgeprägte Grünlandvegetation mit Erhalt der vorhandenen Gehölze
- D Trockenheitsgeprägte Grünlandvegetation
- B Nadel-/Nadelmischwald
- C In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube"

### Anlage- und Pflegemaßnahmen zu den Teilflächen A, B und D

**Fläche A** Die Teilfläche A ist bereits rekultiviert und bedarf somit keiner weiteren Anlageverpflichtung. Lediglich entlang der Übergangszone zwischen Fläche C und A ist eine Heckenpflanzung (siehe nachfolgende Ausführung) anzulegen. Die im Planbild verzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Pflege der Grünlandvegetation ist in den ersten fünf Jahren durch eine zweimalige Mahd pro Jahr zu gewährleisten (Aushagerung des Standortes). Das anfallende Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Die erste Mahd des Jahres ist Ende Juni und die zweite Mahd Ende August vorzunehmen. Nach Ablauf von fünf Jahren ist im Rahmen eines Monitorings, unter Einbeziehung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, die weitere Pflegeintensität (mindestens einmalige Mahd pro Jahr) festzulegen. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Im südlichen Bereich der Fläche A sind in Zusammenarbeit mit einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (siehe Punkt Monitoring / Berichtspflicht) 3 Totholzhaufen als Sonnenplatz und Versteck für Reptilien anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

**Fläche B** Der innerhalb der Teilfläche B vorhandene Nadel-/Mischwaldbestand ist zu erhalten. Eingriffe jeglicher Art sind unzulässig. Pflegemaßnahmen sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

**Fläche D** Nach Verfüllung der Fläche auf eine Höhe von 135 m bis 136 m über NN (siehe Planbild) und Modellierung einer leicht hügligen Oberfläche (unter Anleitung der Umweltbaubegleitung) ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Pflege der Fläche ist durch eine einmalige Mulchmahd alle zwei Jahre zu gewährleisten. Die Mulchmahd ist Ende August des jeweiligen Jahres vorzunehmen. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

### Heckenpflanzung

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist entlang der Übergangszone zwischen Fläche C und A eine zweireihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten (siehe Schnitt A - A'). Die Gehölze sind in einer Mindestqualität von 2 x verpflanzt, H = 80 cm - 100 cm zu pflanzen. Die Pflanzqualität muss den Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen und den Vorgaben der DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) entsprechen.

Pflanzabstand der beiden Reihen: 1,0 m  
Pflanzabstand der Pflanzen in der Reihe: 1,5 m

Die Pflanzen sind in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Sämtliche Arten der nachfolgenden verbindlichen Artenliste sind zu verwenden. Von jeder Art ist für die Gesamtpflanzung die gleiche Anzahl zu verwenden.

Sonstige Arten sind unzulässig.

Die Hinweise zur Heckenpflege und Pflanzvorbereitung sind zu beachten.

### Verbindliche Artenliste

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)  
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)  
Corylus avellana (Waldhasel)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Wintergrüner Liguster)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hunds-Rose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

### Zaunbegrünung

Der innerhalb der Fläche C zu errichtende Metallgitterzaun ist vollständig mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Als Pflanzenart ist ausschließlich die Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba) zu verwenden.

Die Kletterpflanzen sind in einer Mindestqualität, Topfballen, mindestens 2 Triebe, Höhe 60 - 100 cm zu pflanzen.

Pro laufender Meter Zaun sind mindestens 2 Pflanzen einzubringen.

### Sonstige Maßnahmen zur Rekultivierung

- Bestehende Zäune an den Außengrenzen der Teilflächen A, B und D sind bis zum 31.12.2017 abzubauen. (siehe § 10 des Vergleichsvertrages)
- Die Pflege der Teilflächen A, B und D wird auf 30 Jahre festgelegt. (siehe § 10 des Vergleichsvertrages)
- Die Rekultivierungsfläche D ist bis zum 31.12.2017 fachgerecht zu rekultivieren.
- Monitoring / Berichtspflicht

Der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist ein jährlicher Kurzbericht hinsichtlich der Entwicklung und Pflege der gesamten Rekultivierungsflächen unaufgefordert vorzulegen. Die Erarbeitung der Berichte sowie die nachfolgend aufgeführten Gutachten sind durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung zu erstellen. Die Benennung der Person oder des Büros erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

Im 3. Jahr nach Fertigstellung der Rekultivierung (im Jahre 2020) ist der Naturschutzbehörde ein Kurzgutachten für die Bereiche Flora und Fauna vorzulegen.

Im 5. Jahr nach Fertigstellung der Rekultivierung (im Jahre 2022) ist der Naturschutzbehörde eine erneute Beurteilung der Gesamtentwicklung für die Bereiche Flora und Fauna vorzulegen. In Zusammenarbeit mit der Behörde wird sodann über die weiteren Pflegemaßnahmen und eventuelle gutachterliche Erfordernisse entschieden.

### Hinweise

- Bezüglich der Verfüllung der Teilfläche D wird auf die Verfüllrichtlinie sowie die Anzeigepflicht nach § 4 Abs. 3 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes verwiesen. (siehe § 3 Ziff. 5 des Vergleichsvertrages)

- Gehölzrodungen - sofern im Rahmen der Pflege/Verkehrssicherungspflicht erforderlich - sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Zaun innerhalb der Teilfläche C

Gemäß der zeichnerischen Darstellung ist innerhalb der Teilfläche C ein 2,5 m hoher blickoffener Metallgitterzaun (zinkfarben) - bezogen auf das angeschüttete Gelände - zu errichten (Auffüllhöhe von 135 m bis 136 m über NN). Der Zaun wird in dem derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" verbindlich festgesetzt (siehe nachfolgende Systemskizze). Für die Gründung sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

- Heckenpflege, Zaunbegrünung und Pflanzvorbereitung

Vor der Pflanzung ist die Pflanzfläche durch tiefgründige Lockerung und Bodenverbesserung (humoses Nährsubstrat) fachgerecht vorzubereiten. Die Fläche zwischen den Pflanzungen ist bis zum gesicherten Anwachsen der Gehölze durch Mulchen und Hacken frei von Aufwuchs zu halten.

Zum Schutz gegen Wildverbiss ist die Anpflanzung während der ersten 3 - 5 Jahre (bis zum gesicherten Anwachsen) durch einen ca. 80 cm hohen engmaschigen Kaninchendraht einzufrieden. Der Verbißschutzzaun ist nach der Anwuchssicherung (Abnahme durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde) wieder zu entfernen.

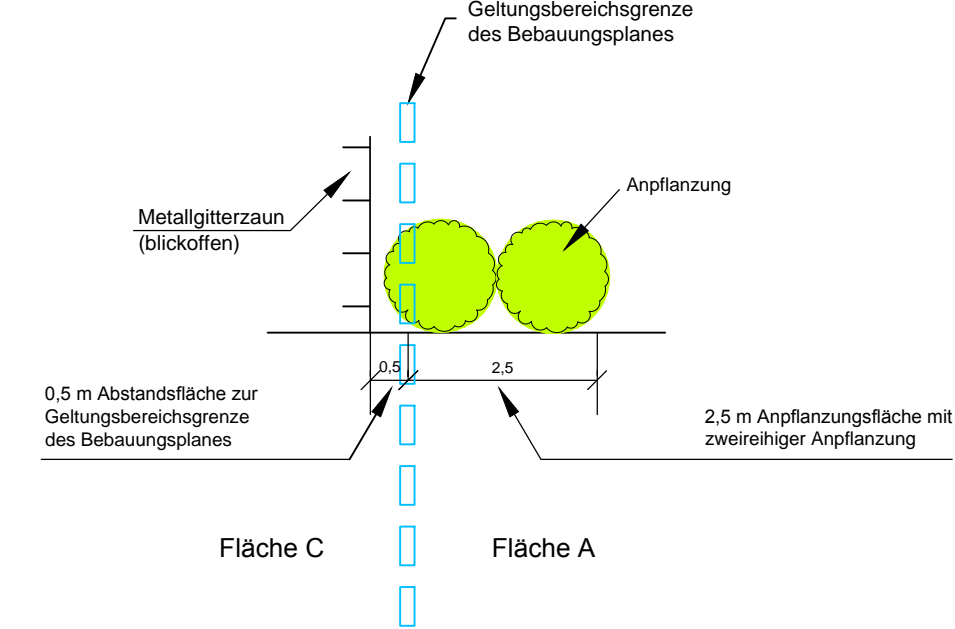
Zur Anwuchsgarantie bedarf es einer ausreichenden Bewässerung. Abgängige Gehölze sind jeweils zur nächstmöglichen Pflanzzeit zu ersetzen.

Die Hecke ist durch Auf-den-Stock-setzen während des Winterhalbjahres (01.10. - 29.02.) ca. alle 10 Jahre regelmäßig zu verjüngen. Es ist darauf zu achten, dass jeweils nur maximal 20 m lange zusammenhängende Heckenabschnitte auf den Stock gesetzt werden und dazwischen mindestens ebenso lange Abschnitte ungeschnitten bleiben. Pro Schnittdurchgang darf nur ein Drittel der Gesamtlänge zurückgeschnitten werden, während zwei Drittel der Gesamtlänge im selben Jahr ohne Schnitt verbleiben, damit die Funktionalität gewährleistet bleibt.

Es ist im Rahmen der Pflegemaßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Heckensträucher und die Kletterpflanzen sich nicht in die angrenzenden mageren Grünlandflächen ausbreiten.

Schnitt A A'

M. 1: 10



Maßstab : 1:1500	Entwurf : Sept. 2015
Auftrags-Nr.: PB10108-P	Geändert: April 2016
<b>planungsbüro für städtebau</b> görlinger_hoffmann_bauer	
im rauhen see 1 64846 groß-zimmern Görlinger	telefon (060 71) 493 33 telefax (060 71) 493 59 email info@planung-ghb.de www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de



### Hinweise zur fachgerechten Heckenpflanzung:

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist an der Grenze der Teilflächen A und C (0,5 m in Teilfläche C und 2,5 m in Teilfläche A) eine zweireihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Die Gehölze sind in einer Mindestqualität von 2 x verpflanzt und einer Höhe von 80-100 cm zu pflanzen.

Die Pflanzqualitäten müssen den Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen und den Vorgaben der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten - entsprechen.

Der Pflanzabstand von Reihe zu Reihe beträgt 1 m, der Pflanzenabstand in einer Reihe 1,5 m.

Die Pflanzen sind gruppenweise mit 3 – 5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Die Hecke ist unter Verwendung sämtlicher der folgenden Arten (von jeder Art die gleiche Anzahl) in einer Gesamtbreite von 3 m (davon 0,5 m innerhalb der Fläche C) langfristig zu erhalten.

#### Verbindliche Artenliste:

Acer campestre (Feldahorn)  
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)  
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)  
Corylus avellana (Waldhasel)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

#### Anwuchspflege, Verbissschutz, Unterhaltungsmaßnahmen

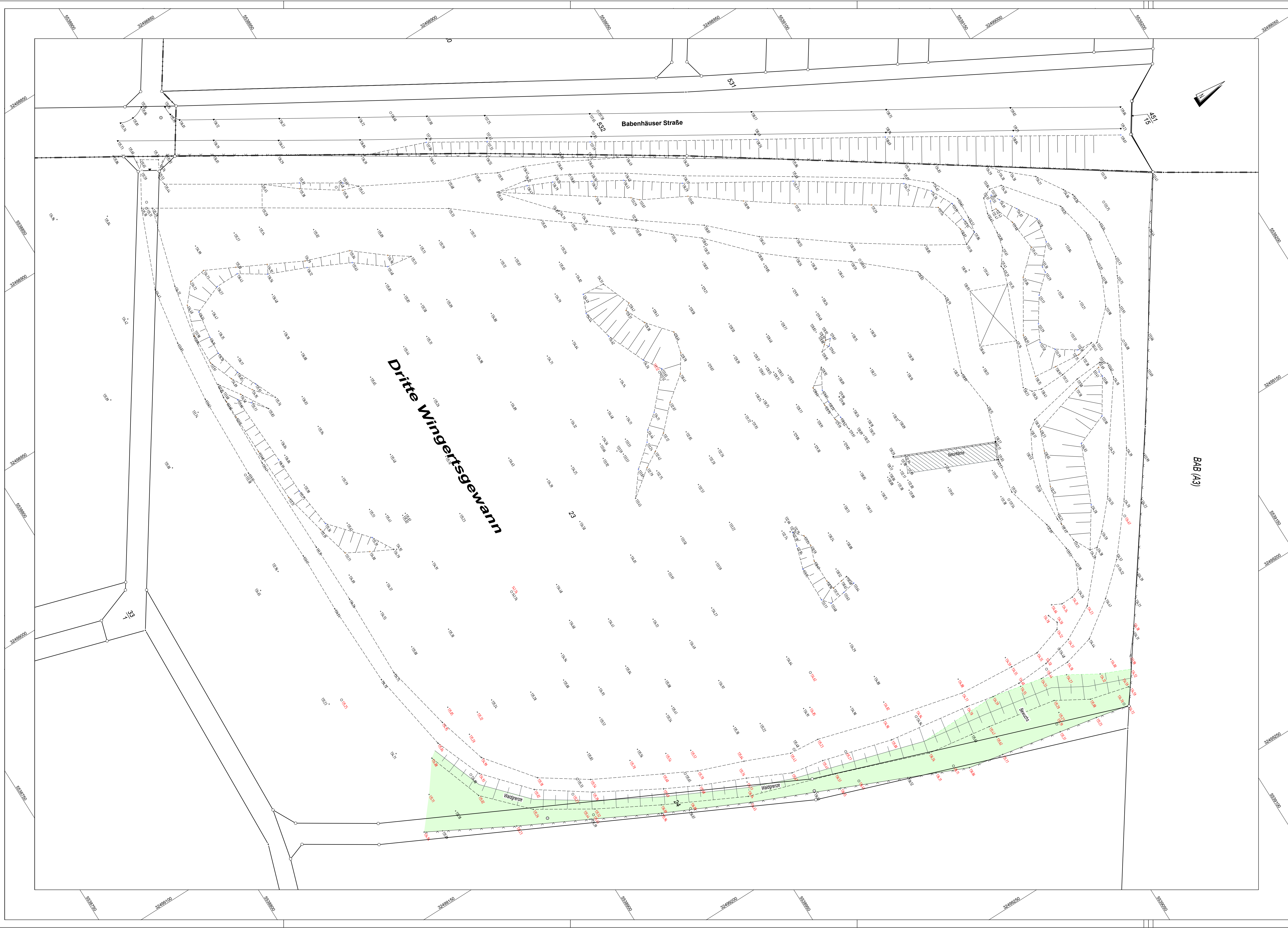
*Vor der Pflanzung ist die Pflanzfläche durch tiefgründige Lockerung und Bodenverbesserung (humoses Nährsubstrat) fachgerecht vorzubereiten. Die Fläche zwischen den Strauchpflanzungen ist bis zum gesicherten Anwachsen der Gehölze durch Mulchen und Hacken frei von Aufwuchs zu halten.*

*Zum Schutz gegen Wildverbiss ist die Anpflanzung während der ersten 3-5 Jahre (bis zum gesicherten Anwachsen) durch einen ca. 80 cm hohen engmaschigen Kaninchendraht einzufrieden. Der Verbissschutzzaun ist nach der Anwuchssicherung (Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde) wieder zu entfernen.*

*Die Anpflanzung ist während der Sommermonate in den ersten 3 Jahren bzw. bis zur Anwuchssicherung regelmäßig und ausreichend zu bewässern. Abgängige Gehölze sind jeweils zur nächstmöglichen Pflanzzeit nachzupflanzen.*

*Die Hecke ist durch Auf-den-Stock-setzen während des Winterhalbjahres (01.10.-29.02.) ca. alle 10 Jahre regelmäßig zu verjüngen. Es ist darauf zu achten, dass jeweils nur maximal 20 m lange zusammenhängende Heckenabschnitte auf den Stock gesetzt werden und dazwischen mindestens ebenso lange Abschnitte ungeschnitten bleiben. Pro Schnittdurchgang darf nur ein Drittel der Gesamtlänge zurückgeschnitten werden, während zwei Drittel der Gesamtlänge im selben Jahr ohne Schnitt verbleiben, damit die Funktionalität gewährleistet bleibt.*

*Es ist im Rahmen der Pflegemaßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Heckensträucher sich nicht in die angrenzenden mageren Grünlandflächen ausbreiten.*



**Legende**

	Geländepkt.		Katastergrenze
	Gemarkung		Gemeindengrenze
	Bodenst. UK / OK		Gemarkungsgrenze
	Kanalabschleppel		Flurgrenze
	Erschließung		projektierte Grenze
	Polygonpunkt/Standp.		Nutzungsgrenze
	Bodenst. UK / OK		Mauer
	Grenzpt.		Zaun
	Gasschieber		Höhe
	Wasserschleier (WA)		Böschung
	Streckenschleier / Sprinkler		Pflaster-Rinne
	Oberflurhydrant		Gebäudebestand
	Unterflurhydrant		offentl. Verkehrsfläche
	Wasserschacht		Gewässer
	Vers.-Schacht		Grünfläche
	Versorg.-Rohr		Gleisanlage
	Pflaster/Platten		Schutzgebietsgrenze
	Grünfläche		Höhlinien
	Schranke		Sand / Kiesflächen
	Kabelkasten		Fahrbahnmarkierung
	Lampe		Betonfläche
	Lampe mit Verkehrsschild		Treppen/Stufen
	Verkehrsschild		Kanal-Mischwasser
	Laubbaum		Kanal-Regenwasser
	Buch		
	Nadelbaum		
	Pflanzkübel		
	Einfahrt/Eingang		
	Eingangshöhe		
	Poller / Abseppelposten / Bodenrinne		
	Leitpfaden		
	Lichtschacht		
	Kellerfenster		
	OK-Belastung		
	Reparaturplaner		
	Teileförmigkeit		
	Mast / Fahne		
	Fahrt / Ablauf		
	Markierungsgut (weiss)		

<b>TRAUTMANN - MIETH</b>		
öffentlich bestellte Vermessungsingenieure		Im Grauborn 19 63500 Seligenstadt
Tel. 06182-3858 Fax 06182-23035 Mobil 0174-7885338		Email: info@vermessungsbuero-mieth.de http://www.vermessungsbuero-mieth.de
AUFTRAGGEBER	HÖFLING GmbH	2015-0219
PROJEKT	Ergänzung topografischer Bestand Depotie an der Babenhäuser Straße (westl. Bereich)	
GEMEINDE	Mainhausen	
GEMARKUNG	Zellhausen	
HÖHENSYS.	LAGESYS.	m ü. NNH
GEHESEN	Juli 2011 und Mai 2015	
GEZEICHN.	BLATT-NR.	28.05.2015
GEANDERT	I v. 1	
MASSSTAB	1 : 500	
FILE	BEARB.	H2015-15

# Rechtsanwälte & Notare

EBNER · BERGHÄUSER · LANDZETTEL  
FALK · ALBACH · WIELAND · BERG

Rechtsanwälte & Notare · Postfach 110153 · 64216 Darmstadt

Gemeinde Mainhausen  
z. Hd. Herrn  
Humboldtstraße 46 - 48  
63533 Mainhausen

Per E-Mail:                     @mainhausen.de  
CC:                     

Rechtsanwälte & Notare  
Friedensplatz 6  
(gegenüber „Funktion“)  
64283 Darmstadt

Telefon 06151-9944-0  
Telefax 06151-294283

Gerichtsfach 39  
berghaeuser@anwaelte-da.de  
www.anwaelte-DA.de

Unser Zeichen: B / JF - 12/00021

Darmstadt, den 27.11.2012

Dr. Wolfgang Ebner  
(bis März 2011)

Erwin Falk  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Klaus Berghäuser  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mediator

Dr. Wulf Albach  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie  
für Handels- und Gesellschaftsrecht

Dr. Stefan Landzettel  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Familienrecht  
sowie für Erbrecht

Dr. Rainer Wieland  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Steuerrecht  
sowie für gewerblichen Rechtsschutz

Dr. Thomas Berg  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
sowie für Bau- und Architektenrecht

Susanne Clemens  
Rechtsanwältin

Manuela Born  
Rechtsanwältin

Patric Schiweck  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Johannes Wigand  
Rechtsanwalt

Matthias Werner  
Rechtsanwalt

## Höfling Sandgruben- und Baggerbetriebs GmbH Ihr Zeichen: PB10108-P

Sehr geehrter Herr ,

anhand der mir vorliegenden schriftlichen Unterlagen stellt sich die bau- und immissionsrechtliche Genehmigungslage für die Anlagen unserer Mandantin in Mainhausen derzeit wie folgt dar:

1. Mit Bauschein der Bauaufsicht des Kreises Offenbach vom 10.05.1994, Aktenzeichen 611-00791-92-03, wurde unserer Mandantin die Baugenehmigung für die Rekultivierung der Kiesgrube erteilt. Die Genehmigung enthält verschiedene Nebenbestimmungen; u.a. auch wasser- und naturschutzrechtliche.

Der Baugenehmigung ist eine Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 05.05.1994 beigelegt, welche einen wesentlichen Bestandteil der Baugenehmigung bildet. Ziffer 19 der Stellungnahme ordnet an, dass vor Beginn der Rekultivierung sämtliche technischen Anlagen und Bauwerke zu entfernen sind.

Weiterer Bestandteil der Baugenehmigung ist eine Erklärung der Unteren Naturschutzbehörde vom 25.01.1994, die verschiedene Auflagen enthält. So heißt es z.B. unter der dortigen Ziffer 2, dass nach Abschluss der Rekultivierung jegliche Einfriedung komplett zurückzubauen ist. Laut Ziffer 9 ist für die umgehende Verwirklichung der Rekultivierungsmaßnahmen Sorge zu tragen. Auf jeden





Fall sind diese zeitgleich zu Beginn der Teilnutzung auszuführen. Gemäß Ziffer 10 erfolgt die Abnahme der Rekultivierungsphasen abschnittsweise.

Weder aus den mir vorliegenden Bauantragsunterlagen noch aus der Baugenehmigung selbst lässt sich ein konkreter zeitlicher Rahmen für die Umsetzung der Rekultivierung erkennen.

Allerdings lässt sich eine Rekultivierungsfrist von 15 Jahren indirekt aus dem Textteil des Rekultivierungsplans entnehmen, der Bestandteil der damaligen Bauantragsunterlagen war.

Der „Rekultivierungsplan für die ehemalige Sand- und Kiesgrube der Fa. Höfling in Mainhausen-Zellhausen“ wurde im Oktober 1992 von der Brandt/Gerdes/Sitzmann GmbH erstellt. In dessen allgemeinen und ingenieurtechnischen Teil findet sich auf Seite 3 folgende Aussage: *„Dieses Rekultivierungskonzept sieht eine Verfüllung der Grube über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren und eine den Verfüllabschnitten angepasste Rekultivierung vor. Für die Dauer der Verfüllung ist eine Nutzung von Teilflächen als Stellflächen für Container und Stellflächen für Putz- und Mörtelsilos sowie als Zwischenlagerfläche für wieder verwertbaren Erdaushub und Bauschutt vorgesehen.“*

Ähnlich heißt es auf Seite 6 des Rekultivierungsplans: *„Als Zeitraum für eine Gesamtverfüllung ist eine Zeitspanne von ca. 15 Jahren vorgesehen. Aus dem Gesamtverfüllvolumen von ca. 550.000 m<sup>3</sup> und der Gesamtverfülldauer von ca. 15 Jahren ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Verfüllvolumen von ca. 37.000 m<sup>3</sup>.“*

Auch auf Seite 9 des Rekultivierungsplans ist von einer vorgesehenen Verfülldauer von ca. 15 Jahren mit einem durchschnittlichen Jahresverfüllvolumen von ca. 37.000 m<sup>3</sup> die Rede.

Der Bauantrag vom 03.12.1992 selbst umschreibt das Vorhaben inhaltlich als *„Verfüllung und Rekultivierung der ehem. Sand- und Kiesgrube sowie Nutzung von Teilflächen für die Dauer der Verfüllung“*. Unter Ziffer 13 des Bauantrags wird als zusätzliches Genehmigungsverfahren eine „Brech- und Siebanlage einschließlich Nebenanlagen“ erwähnt.

2. Unter dem 11.06.1994 wurde durch unsere Mandantin gegen einige naturschutzrechtliche Auflagen der Baugenehmigung fristwährend Widerspruch eingelegt. In der Folgezeit kam es zu langwierigen Verhandlungen über eine einvernehmliche Lösung. Trotz vielfältiger Bemühungen wurde jedoch keine Einigung erzielt. Bis heute gibt es auch noch keinen Widerspruchs- oder Abhilfebescheid der Bauaufsicht.
3. Ausweislich einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach vom 08.09.2011 wurden die im angefochtenen Genehmigungsbescheid festgesetzten Rekultivierungsschritte nur bis etwa 2001 teilweise erfüllt. Seither habe zwar in geringem Umfang eine weitere Verfüllung stattgefunden, die sich jedoch nicht an der genehmigten Konzeption orientiere.

4. Ergänzend existieren mehrer jeweils nicht bestandskräftige bauordnungsbehördliche Bescheide der Bauaufsicht des Kreises Offenbach, z.B. vom 17.10.1996 und vom 30.01.1997. Im Bescheid vom 30.01.1997 wurde unsere Mandantin „unter Bezugnahme auf die Anlage 11 der mit Bauschein vom 10.05.1994 erteilten Baugenehmigung für die Rekultivierung der Kiesgrube (...) zu folgenden Maßnahmen aufgefordert:

1. *Zwischen dem Verfüllabschnitt I und der noch zu nutzenden Grubenfläche ist eine ausreichende und deutliche Abgrenzung herzustellen.*
2. *Die für die Teilrekultivierungsphase I vorgesehene Geländeoberfläche ist zu räumen und gemäß Rekultivierungsplan fachgerecht herzustellen.*
3. *Die gemäß Bauschein vorgegebenen Flachgewässer östlich des vorhandenen ursprünglichen Feuchtbereiches sind herzustellen.*
4. *Die gemäß Bauschein ausgewiesenen Laubwald- und Gebüschflächen sind zur nächstmöglichen Planzeit, d.h. im Herbst 1996 bis Frühjahr 1997, herzustellen.*
5. *Werden die Maßnahmen der Ziffern 1, 2, 3 und 4 nicht bis spätestens 01.04.1997 vollständig ausgeführt, werden wir ein Zwangsgeld in Höhe von zunächst 30.000,— DM gegen Sie festsetzen.“*

Gegen diesen Bescheid wurde durch unsere Mandantin ebenso fristwährend Widerspruch eingelegt wie gegen denjenigen vom 17.10.1996.

In einem Schreiben der Bauaufsicht des Kreises Offenbach vom 27.02.1997 heißt es, die Widersprüche gegen die Bescheide vom 17.10.1996 bzw. 30.01.1997 sowie der Widerspruch gegen Auflagen zum Rekultivierungsplan sei nunmehr gemeinsam an das Rechtsamt des Kreises weitergeleitet worden.

Seitdem ist dort offensichtlich nichts Wesentliches geschehen.

5. Die immissionsrechtliche Genehmigung für die Brech- und Siebanlage wurde durch Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18.05.1995, Az. V 32 - 53 e 621 - Höfling – erteilt. Namentlich genehmigt wurde das Betreiben einer „Anlage zum Brechen und Klassieren von natürlichem oder künstlichen Gestein einschließlich unbelasteter wieder verwertbarer Abbruchmaterialien (Altbaustoffe)“.

Auch zu diesem Bescheid gibt es eine Reihe von Nebenbestimmungen.

Im vorliegenden Zusammenhang relevant sind die unter Ziffer 8 enthaltenen Nebenbestimmungen zum Natur- und Landschaftsschutz. Nach Ziffer 8.1 sind die Vorgaben der genehmigten Rekultivierungsplanung und die damit verbundenen Maßnahmen bei der Errichtung und dem Betrieb der Brech- und Siebanlage zu beachten. Zeitliche Verzögerungen der Verfüllung und Rekultivierung der Sandgrube infolge des Betriebs der Brech- und Siebanlage sind gemäß Ziffer 8.2 auszuschließen. Ausweislich Ziffer 8.3 sind nach Beendigung der durch die Rekultivierung vorgegebenen Betriebszeit der mit Betonplatten befestigte Eingangsbe- reich sowie die Nebenanlagen vollständig rückzubauen und zu beseitigen.

6. Der immissionsrechtliche Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 07.11.2011, Az. IV/Da 42.2 100g 14.21 - Höfling/Grün, regelt „*Errichtung und Betrieb einer Anlage zur Behandlung und zeitweiligen Lagerung von Grünschnitt sowie zur Behandlung und zeitweiligen Lagerung von Betondachsteinen*“. Auch hier finden sich im Genehmigungsbescheid wiederum die oben erwähnten Auflagen. Nach Ziffer 6.1 sind die Vorgaben der genehmigten Rekultivierungsplanung und die damit verbundenen Maßnahmen bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen zu beachten. Zeitliche Verzögerungen der Verfüllung und Rekultivierung der Sandgrube infolge des Betriebs der Anlagen sind gemäß Ziffer 6.2 auszuschließen. Ausweislich Ziffer 6.3 sind nach Beendigung des Zeitraums, der in der genehmigten Rekultivierungsplanung in der jeweils geltenden Fassung angegeben ist, die Anlagen vollständig zurückzubauen und zu beseitigen.

In der Begründung des Bescheids wird deutlich gemacht, dass es sich um einen zeitlich befristeten Eingriff handelt, da für das Gelände eine Rekultivierungsverpflichtung besteht (S. 17). Durch die Nebenbestimmungen Nrn. 6.1 bis 6.3 soll gewährleistet werden, dass die Anlagen der Rekultivierung nicht entgegenstehen. Weiter heißt es auf Seite 18 des Bescheids: „*Da die genehmigte Rekultivierungsplanung vom 25. Januar 1994 nicht mehr aktuell ist und die baurechtliche Genehmigung für den Entwurf der Fortschreibung der Rekultivierungsplanung noch nicht vorliegt, wird auf die genehmigte Rekultivierungsplanung in der jeweils geltenden Fassung Bezug genommen. In dem Entwurf zur Fortschreibung der Rekultivierungsplanung ist vorgesehen, die BImSchG-Anlagen ab 2015 auf einer Betriebsfläche im südlichen Bereich des Geländes zusammenzufassen. Da sich die Anlage zur Behandlung und zeitweiligen Lagerung von Betondachsteinen außerhalb dieses Betriebsgeländes befindet, wird eine Verlagerung der Anlage mit der Nebenbestimmung Nr. 6.2 aufgegeben*“.

Auf Seite 18f. des Bescheids wird hervorgehoben, dass sich das Gelände innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“ befindet. Durch die Nebenbestimmungen werde sichergestellt, dass die Aufstellung der Anlagen eine im Schutzzweck der LSG-Verordnung gebotene Rekultivierung nicht beeinträchtige.

7. Zusammenfassend lässt sich damit feststellen, dass sich die beiden immissionsrechtlichen Genehmigungsbescheide des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18.05.1995 und 07.11.2011 eng an die – nicht bestandskräftige – Baugenehmigung des Kreises Offenbach vom 10.05.1994 anlehnen. Die zeitliche Wirkungskraft der immissionsrechtlichen Genehmigungsbescheide reicht nicht über die Beendigung der Rekultivierungsplanung hinaus.
8. Mit weiterem Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde unserer Mandantin eine immissionsrechtliche Genehmigung für eine Abfallumlade- und sortieranlage erteilt. Diese Anlage befindet sich jedoch nicht auf dem Gelände der Sandgrube, sondern auf dem Grundstück Am Ostring 30 innerhalb eines Gewerbegebietes. Die Gemeinde Mainhausen wünscht sich, dass unsere Mandantin die Anlage an diesem Standort aufgibt und in den Sandgrubenbereich verlagert. Sie erhofft sich hierdurch u.a. eine Steigerung der Attraktivität des Gewerbegebietes am Ostring.

# RechtsAnwälte & Notare

EBNER · BERGHÄUSER · LANDZETTEL  
FALK · ALBACH · WIELAND · BERG

8. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach fordert nun eine Änderung der Baugenehmigung vom 10.05.1994. In ihrer Stellungnahme vom 08.09.2011 verlangt die Untere Naturschutzbehörde, dass für die Rekultivierung und deren Teilschritte sowie die zulässigen Zwischennutzungen verbindliche Zeitvorgaben festgesetzt werden. Diese werden im Einzelnen unter Ziffer 1 der Stellungnahme benannt. Hierauf nehme ich Bezug. Im Wesentlichen ist ein Betrieb aller BImSchG-Anlagen auf der neuen Betriebsfläche für die Zeit vom 01.09.2014 bis 31.08.2019 vorgesehen und der Abschluss der Rekultivierung bis zum 31.08.2021. Nach Ziffer 3 der Stellungnahme ist außerdem das Flurstück 25 bis zum 31.12.2011 vollständig zu räumen und nach Ziffer 4 sind auf dem Flurstück 23 bis zum 31.12.2011 alle nicht unmittelbar für die Rekultivierung benötigten Container, Silos und sonstigen Ablagerungen aus den nordöstlichen und südöstlichen Randflächen zu entfernen. Lediglich die für die Reststofftrennung und -entsorgung benötigten Container können dort noch bis längstens 31.08.2014 verbleiben. Anschließend sind sie auf die neue Betriebsfläche zu verlagern. Ziffer 5 sieht die konkrete, zeitgebundene Realisierung verschiedener Schritte vor, Ziffer 6 regelt den Abschluss der Rekultivierung.

Breiten Raum nehmen auch die Kompensationsmaßnahmen (Ziffern 8 bis 11) sowie die Unterhaltungsmaßnahmen (Ziffern 12 bis 14) ein.

Diese Stellungnahme wird von unserer Mandantin in allen wesentlichen Punkten nicht akzeptiert und ist von der Bauaufsicht des Kreises Offenbach auch bislang nicht in einem Bescheid umgesetzt worden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. \_\_\_\_\_  
Rechtsanwalt

# RechtsAnwälte & Notare

BERGHÄUSER · ALBACH · LANDZETTEL · WIELAND  
BERG · SCHIWECK · PARTNERSCHAFTSG MBB

RechtsAnwälte & Notare · Postfach 110153 · 64216 Darmstadt

Gemeinde Mainhausen  
Herrn  
Humboldtstraße 46 - 48  
63533 Mainhausen

Per E-Mail: [@mainhausen.de](mailto:@mainhausen.de)

RechtsAnwälte & Notare  
Berghäuser Albach Landzettel  
Wieland Berg Schiweck  
Partnerschaftsg mbB

Friedensplatz 6  
(gegenüber „Funktion“)  
64283 Darmstadt

Telefon 06151-9944-0  
Telefax 06151-294283

Gerichtsfach 39

[www.anwaelte-DA.de](http://www.anwaelte-DA.de)

Unser Zeichen: B / - 12/00021

Darmstadt, den 18.06.2019

**Dr. Klaus Berghäuser**  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Mediator

**Dr. Wulf Albach**  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie  
für Handels- und Gesellschaftsrecht

**Dr. Stefan Landzettel**  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Familienrecht  
sowie für Erbrecht

**Dr. Rainer Wieland**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Steuerrecht,  
für gewerblichen Rechtsschutz sowie  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Dr. Thomas Berg**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht,  
für Bau- und Architektenrecht sowie  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Patric Schiweck**  
Rechtsanwalt, Notar  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Susanne Clemens**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Medizinrecht

**Dr. Christoph Haffner**  
Rechtsanwalt

**Dr. Gregor Albach, LL.M. (Edinburgh)**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

**Ann-Kathrin Langenhan**  
Rechtsanwältin

**Dr. Lenard Bock, LL.M. (London)**  
Rechtsanwalt  
Europajurist (Univ. Würzburg)

## Höfling Sandgruben- und Baggerbetriebs GmbH Bebauungsplanes der Gemeinde Mainhausen „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

Sehr geehrter Herr,

mit Schreiben vom 27.11.2012 habe ich gegenüber der Gemeinde Mainhausen die bau- und immissionsrechtliche Genehmigungslage geschildert.

In der Zwischenzeit haben sich folgende Änderungen der Sachlage ergeben:

Zwischen dem Kreis Offenbach und unserer Mandantin wurde am 02.05./10.05.2016 ein öffentlich-rechtlicher Vergleichsvertrag geschlossen. Dieser ersetzt im Wesentlichen die Auflagen und Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde in Ziffer 8 der Baugenehmigung vom 10.05.1994 für das Grundstück Zellhausen, Flur 9, Flurstücke 23 und 25.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs aus der Rekultivierungsplanung der Kiesgrube wurde seitens des Planungsbüros für Städtebau Göringer\_Hoffmann\_Bauer, Groß-Zimmern, ein Gutachten erstellt, welches dem Vergleichsvertrag als Anlage beigelegt ist. In dem Gutachten wird zwischen den Teilflächen A bis D differenziert.

**Büro Eberstadt:**  
Rechtsanwalt u. Notar Dr. Wieland

Reuterallee 25  
64297 Darmstadt-Eberstadt  
Telefon 06151-7808038  
Telefax 06151-7808039

Stadt- und Kreissparkasse Darmstadt  
IBAN: DE19 5085 0150 0000 5407 73  
BIC: HELADEF1DAS

Volksbank Darmstadt-Süd Hessen eG  
IBAN: DE56 5089 0000 0001 6220 05  
BIC: GENODEF1VBD

Partnerschaftsregister  
Frankfurt/M.  
PR 2146  
Sitz: Darmstadt

Die Teilflächen A, B und D befinden sich außerhalb des geplanten Bebauungsplangebietes. Alle Flächen außerhalb des geplanten Bebauungsplangebietes sollen fachgerecht rekultiviert, bestehende Zäune an den Außengrenzen der Flächen A, B entfernt und die Flächen gemäß Entwicklungskarte und Pflegekonzept unterhalten werden. Ausweislich des Vergleichsvertrages ist der Bereich der *Teilfläche A* bereits rekultiviert ist. In diesem Bereich muss daher lediglich noch der Zaun entfernt werden und ist die Fläche in ihrem Bestand gemäß Entwicklungskarte zu erhalten. Hinsichtlich der *Teilfläche B* wird mit Ausnahme des Zaunrückbaus kein aktueller Handlungsbedarf gesehen, weil dort keine flächigen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt sind. Der Bestand ist jedoch gemäß Entwicklungskarte zu sichern.

Für die *Teilfläche D* besteht nach Meinung beider Vertragsparteien weiterhin die Verpflichtung zur Rekultivierung. Die entsprechenden Ziele und Maßnahmen sind ebenfalls in der Entwicklungskarte dargestellt, einschließlich der Angabe der endgültigen Geländehöhe, die sich ohne Gefälle an die rekultivierten bzw. unbeeinträchtigten Geländeabschnitte anschließt.

Die *Teilfläche C* umfasst die Flächen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Mainhausen „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ mit einer Größenausdehnung von ca. 49.698 m<sup>2</sup>. Für diesen Flächenanteil wurde vom Planungsbüro für Städtebau Göringer\_Hoffmann\_Bauer, Groß-Zimmern als Bestandswert eine fiktive Berechnung der Rekultivierungsplanung vom 22.10.1992 vorgenommen. Dabei wurde bei der Planungsbilanz der derzeitige Zustand des Geländes in Ansatz gebracht. Das Planungsbüro für Städtebau Göringer\_Hoffmann\_Bauer kommt in seinem Gutachten für die *Teilfläche C* zu folgendem Ergebnis:

Fiktiver Bestandswert gemäß Rekultivierungsplan	1.528.705 Wertpunkte
Planungswert gemäßzeitigem Zustand	635.968 Wertpunkte
	-892.737 Wertpunkte

Hieraus errechnet sich unter Zugrundelegung der in § 6 Kompensationsverordnung aufgeführten Wertpunkt eine Summe von \_\_\_\_\_. Hiervon wurde wegen der Ungewissheit über die Bestandskraft und Vollziehbarkeit der Auflagen zum Bescheid des Kreises Offenbach einvernehmlich ein Abschlag in Höhe von \_\_\_\_\_ vorgenommen, so dass sich der vorgenannte Betrag auf \_\_\_\_\_

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Gemeinde Mainhausen „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ und Zahlung des vorgenannten Betrages sind laut Vergleichsvertrag alle naturschutzrechtlichen Verpflichtungen zur Rekultivierung der *Teilfläche C* – gleich welchen Namens – erledigt und abgegolten.

Der Vergleichsvertrag ersetzt lediglich die naturschutzrechtlichen und baurechtlichen Genehmigungsanforderungen, nicht jedoch etwaige aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen erforderliche behördliche Abstimmungen oder Zulassungen.

Der Vergleichsvertrag enthält eine Nachvertragsklausel für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2017 in Kraft getreten ist. Diese Frist wurde eine Nachtragsvereinbarung bis zum 31.12.2019 verlängert.



Sonstige Änderungen haben sich nicht ergeben, insbesondere gibt es keine neuen Genehmigungsbescheide für den hier interessierenden räumlichen Bereich.

Mit freundlichen Grüßen

Dr.  
Rechtsanwalt