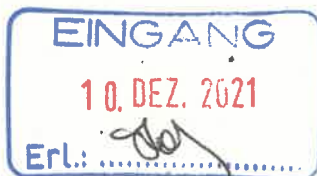


Gemeinde Mainhausen
Ortsteil Zellhausen

Bebauungsplan
„Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

Umweltbezogene Stellungnahmen

- Teil 3 -



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

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

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
z.Hd.: Herr [Redacted]
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail



Datum 02. Dezember 2021

Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

hier: Mitteilung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Mitwirkung nach § 9 Abs. 7 FStrG bzw. § 23 Abs. 7 HStrG

Ihr Schreiben vom 02. Oktober 2021

Sehr geehrter Herr [Redacted],

in Bezugnahme auf Ihrer Anfrage vom 02.10.2021 nimmt Hessen Mobil wie folgt Stellung.

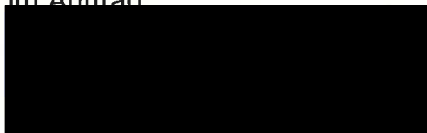
I . Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Die Stellungnahmen von Hessen Mobil vom 03.09.2018 sowie vom 25.05.2020 sind weiterhin gültig. So das Hessen Mobil gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Mainhausen keine Einwände hat. Die Leistungsfähigkeit der betreffenden Knotenpunkte wurde mittels Verkehrsuntersuchung nachgewiesen.

II . Hinweise:

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag





3

4 1 - 100

ANGANG
02. AUG. 2021
Foy

Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn
Planungsbüro für Städtebau
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern
Deutschland

[Redacted] | Team Betrieb

[Redacted]@telekom.de

30. Juli 2021 | „Bebauungsplans „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ in Mainhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

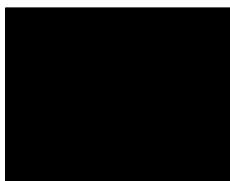
Ihr Schreiben vom 23.07.2021 haben wir erhalten und Sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Von den eingereichten Planungsunterlagen sind wir betroffen. Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch ausgebaut (siehe Lageplan). Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Ebenso bräuchten wir eine Information, falls neue Anlagen für eine zukünftige Versorgung von Nöten wären.

Hierzu senden Sie uns bitte über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) rechtzeitig die benötigten Informationen (Baubeginn, Fertigstellung, Ansprechpartner) zu.

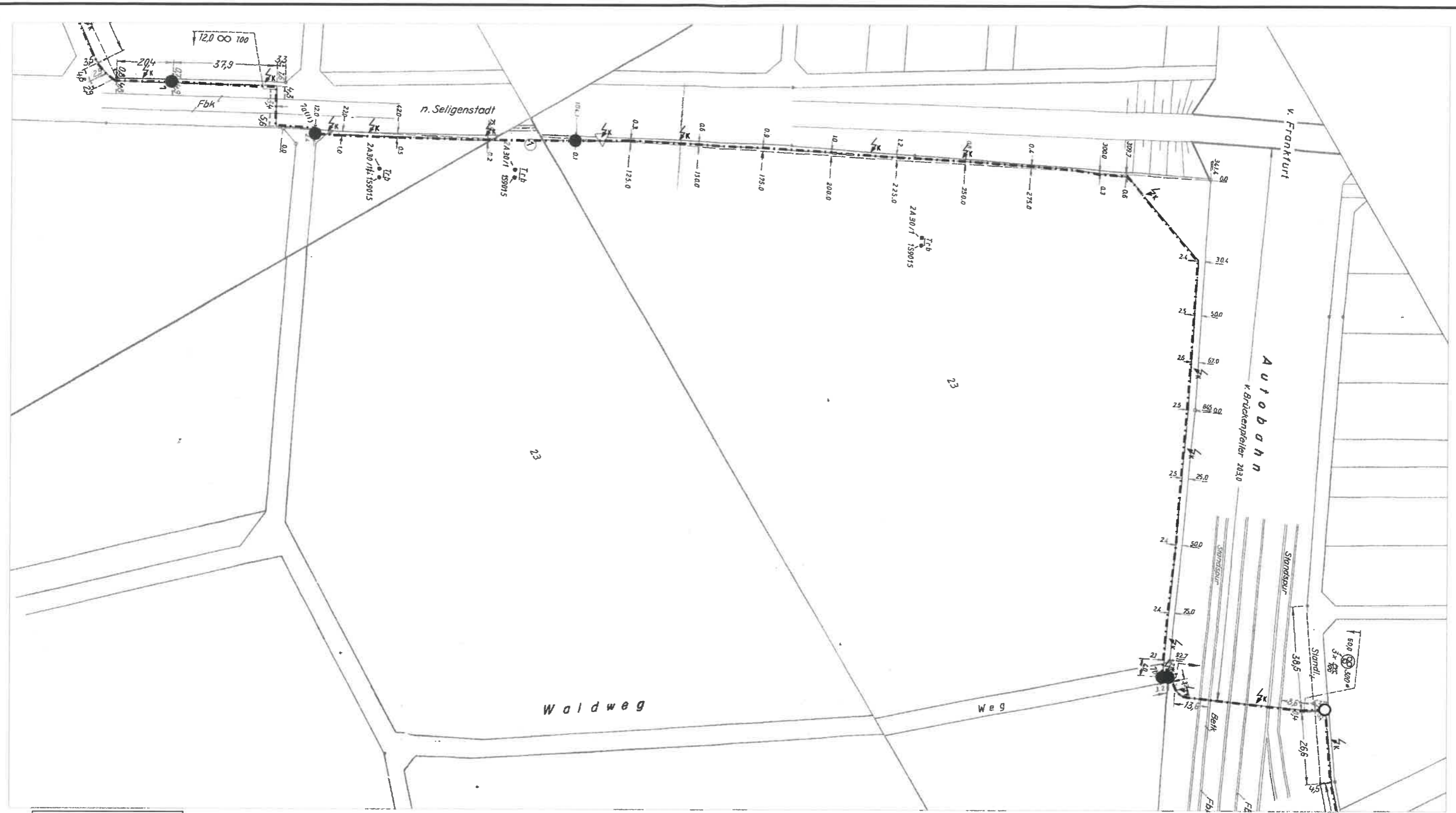
Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.



Digital
unterschrieben von

[Redacted]

Datum: 2021.07.30
13:43:34 +02'00'



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Heusenstamm		
ONB	Seligenstadt	AsB	2
Bemerkung:		VsB	
		Name	A3397607
		Datum	30.07.2021
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1400
		Blatt	1

6

Bl-108



Forstamt Langen • Dieburger Str. 53 • 63225 Langen

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

per E-Mail: info@planung-ghb.de

Aktenzeichen	P 22	Mainhs / Zellhs / Sandgrube
Bearbeiter/in	Herr [REDACTED]	
Durchwahl	[REDACTED]	
E-Mail	[REDACTED]	@forst.hessen.de
Fax	[REDACTED]	
Ihr Zeichen		
Ihre Nachricht vom	23.07.2021	
Datum	24. Aug. 2021	

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach
 Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen
 Stellungnahme im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrter Damen und Herren,

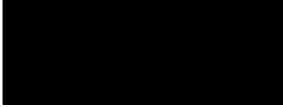
sehr geehrter Herr [REDACTED],

zu den im Umweltbericht auf Seite 33 geänderten und ergänzten Teilen des im Betreff genannten Bebauungsplanentwurfs nehme ich aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Für die Entwicklung einer Magerrasenfläche entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen der Teilpläne B und C wurde bereits eine Gehölzfläche gerodet. Das gesetzlich vorgeschriebene Waldumwandlungsverfahren vor Umsetzung einer Rodungsmaßnahme ist demnach nicht mehr möglich und muss unverzüglich im Rahmen dieses Verfahrens nachgeholt werden. Einer Verlagerung der Einreichung entsprechender Unterlagen und der Nachweis zur Bereitstellung einer Ersatzaufforstungsfläche erst auf Ebene des Bauantrags kann meine Behörde nicht zustimmen.
2. Zum Schutz einer östlich an das Plangebiet angrenzenden Vergleichsfläche für das Naturwaldreservat „Zellhäuser Düne“ schreibt die Verordnung zum Bannwald eine ungestörte Entwicklung im Rahmen der Naturwaldforschung vor. Hierbei geht es nicht lediglich darum, dass sich die Wuchsleistung des angrenzenden Waldbestandes durch Staubeinträge verringern könnte. Es geht im Kern darum, die Wuchsverhältnisse einschließlich der Vegetationszusammensetzung eines standörtlich unbeeinflussten, aber bewirtschafteten Waldbestandes mit einem standörtlich gleichartigen, ebenfalls unbeeinflussten, aber aus der Bewirtschaftung genommenen Waldbestandes vergleichen zu können und im Rahmen der Naturwaldforschung wichtige Erkenntnisse zu gewinnen. Diese Erkenntnisse sind nur dann aussagekräftig, wenn sie sehr langfristig angelegt sind und jede Beeinflussung von außen ausgeschlossen werden kann. Insoweit erwarten wir klare textliche Festlegungen, wie betriebsbedingte Staubentwicklung

(die, wie mehrere Flächenbereisungen in Trockenphasen bewiesen haben, erheblich sein können) durch bauliche, technische oder sonstige Maßnahmen so zuverlässig verhindert werden kann, dass es zu keiner Beeinflussung der standörtlichen Gegebenheiten innerhalb der, zudem hessenweit einmaligen, Vergleichsfläche kommen kann und unsere erheblichen Bedenken gegen die derzeitig vorgelegte Planung ausgeräumt werden können.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bereichsleitung Dienstleistung und Hoheit



Kreis Offenbach

5-2-100

ANG
26. AUG. 2021
[Handwritten signature]

Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

23.07.2021 PB10108-P Hek/wo

Bauleitplanung
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)
Gemeinde Mainhausen - Zellhausen
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Der Kreisausschuss

Fachdienst:
FD 63.2 Bauaufsicht
-Besondere Bauvorhaben-
Ansprechpartner/in:
Frau [REDACTED]
Raum:
3.D.25
Telefon:
06074-8180-[REDACTED]
Telefax:
06074-8180-[REDACTED]
E-Mail:
[REDACTED]@kreis-
offenbach.de
Zeichen:
63-02447-20-88 / wm
Datum:
23.08.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplans „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ in der Fassung vom April 2021, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4a (3) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:

Artenschutz:

Die nachgeforderten artenschutzrechtlichen Betrachtungen wurden ergänzt und sind trotz der ungünstigen Jahreszeit der Erfassung (November 2020) ausreichend. Allerdings sind folgende Punkte noch zu berücksichtigen: Der festgesetzte **Reptilienzaun** entlang der Südseite zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tötungsverboten muss auch entlang der Ostseite fortgeführt werden, da ansonsten natürlich auch von dieser Seite geschützte Reptilien (Schlingnatter, Zauneidechse) in das Gewerbegebiet einwandern könnten, zumal das Entwicklungsziel der östlich angrenzenden Rekultivierungsfläche eine hügelige Magerwiese bzw. Sukzessionsfläche ist, die insbesondere für Reptilien ein gutes Biotop darstellt. Diese Anforderung geht auch aus dem aktualisierten Artenschutzgutachten von 2019 hervor.

Die konkreten Hinweise zur Vermeidung von **Vogelschlag** im artenschutzrechtlichen Gutachten vom Nov. 2020 sollten in die textlichen Festsetzungen des B-Planes übernommen werden.

Die Festsetzungen zur Vermeidung von **Lichtimmissionen** sollten gemäß heutigem Stand der Technik noch etwas erweitert werden. Unser Textvorschlag:

„Es sind nur Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem (z. B. „PC Amber“ - LED) oder warm-weißem Licht mit Farbtemperaturen (=Lichtkennzahl) von 1700 bis maximal 3000 Kelvin zu verwenden.“

Dienstleistungszentrum:
Bürgerservice: 06074 8180-0
Homepage: www.kreis-offenbach.de
E-Mail: info@kreis-offenbach.de



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

Bankverbindungen:
Postbank Frankfurt/M.
IBAN: DE92 5001 0060 0014 9146 03, BIC: PBNKDEFFXXX
Sparkasse Langen-Seißenstadt
IBAN: DE15 5065 2124 0000 0002 40, BIC: HELADEF1SLS
Sparkasse Dieburg
IBAN: DE89 5085 2651 0048 0233 03, BIC: HELADEF1DIE
Frankfurter Volksbank eG
IBAN: DE24 5019 0000 4103 2944 74, BIC: FFFVDEFF



Die Betriebsdauer von künstlicher Beleuchtung ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf die absolut notwendige Nutzungszeit zu begrenzen.“

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

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

Verfügbarkeit und langfristige Sicherung der Pflege der Kompensationsflächen (Teilfläche B und C)

Es wurde auch in der neu vorgelegten Entwurfsplanung keine Regelung für die Flächenverfügbarkeit und langfristige Pflegesicherung der Kompensationsflächen getroffen. Dies ist aber für die Vollziehbarkeit und damit Rechtskraft des B-Planes unabdingbar.

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 der Gemeinde mit der Grundstückseigentümergeinschaft** erforderlich, in der die Zuständigkeit für die Durchführung und die Kostenübernahme sowie die konkreten Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen geregelt werden. Da die Kompensationsflächen innerhalb eines FFH-Gebietes liegen, ist das Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg, das im Auftrag des RP Darmstadt für die Bewirtschaftung der FFH-Flächen zuständig ist, sowie die Untere Naturschutzbehörde zwecks Qualitätssicherung der Instandsetzungsmaßnahmen bei der Vertragsgestaltung einzubeziehen.

Waldeigenschaft der Kompensationsflächen

Das Forstamt Langen hat in seiner Stellungnahme vom 01.07.2020 die **Waldeigenschaft** von Teilen der zugunsten der Entwicklung von Magerrasen zu rodenden Gehölzbestände auf den Teilflächen B und C attestiert.

Da die Rodungsarbeiten bereits erfolgt sind, muss die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung nachträglich erteilt werden. Sie ist von der Eigentümergeinschaft oder von der Gemeinde Mainhausen beim Kreis Offenbach /Fachdienst Umwelt (in seiner Funktion als Untere Forstbehörde) zu beantragen. Eine flächengleiche Ersatzaufforstung oder Walderhaltungsabgabe wird festzusetzen sein. Da die Rodung bereits erfolgt ist, ist der Antrag auf nachträgliche Genehmigung unverzüglich zu stellen. Spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss zumindest die Inaussichtstellung der Waldumwandlungsgenehmigung vorliegen, da sonst die Rechtskraft des B-Planes nicht eintreten kann. Es ist nicht rechtskonform, diesen Sachverhalt erst im nachgelagerten Bauantragsverfahren aufzugreifen, wie dies der Umweltbericht auf S. 33 (2. Absatz) vorschlägt.

aus unserer Sicht ist keine abschließende Stellungnahme möglich, da in den Planunterlagen für verschiedene, unten aufgeführte Aspekte keine Lösungsansätze enthalten sind.

Entwässerung

Das außerhalb der Bebauung liegende Plangebiet ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Der Aufbau des Untergrundes besteht aus nicht nachvollziehbaren Gemischen von anthropogenen Ablagerungen.

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

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.

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

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

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

- Angaben zum Herkunftsort der zur Verfüllung vorgesehener Fremdmaterialien.
- Ein Lageplan ist beizufügen, aus welchem eindeutig hervorgeht, wo und in welchen Mengen genau Fremdmaterialien zur Verwertung vorgesehen sind.
- Darüber hinaus sind Informationen zum Standort (Untergrundbeschaffenheit, Grundwasserflurabstand sowie Angaben über die derzeitige Höhenlage des oben genannten Grundstückes) vorzulegen.

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

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

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

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 mineralöhlhaltigen 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.

Flächen für die Feuerwehr

Die erforderlichen Flächen für Feuerwehr und Rettungsdienst sind in Verbindung an DIN 1055, Blatt 3 (Lastannahme für Bauten, Verkehrslasten) und der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007, geändert im Oktober 2009)- auszuführen. Die Zu- und Durchgänge müssen entsprechend der Muster-Richtlinie ausreichend bemessen sein. Die Zufahrten sind jeweils als eine Feuerwehrezufahrt nach DIN 4066 - D1 („Feuerwehrezufahrt –

Haltverbot nach StVO“) zu kennzeichnen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein müssen.

Löschwasserversorgung

Es wird vorausgesetzt, dass die Löschwasserversorgung (Grundschatz), die Anzahl und die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten), sowie deren Kennzeichnung erfolgen.

Sollten Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschatzes herangezogen werden, sind diese individuell bezüglich Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Die Trinkwasserleitungen für das geplante Gebäude (Büro, Sozialräume, Werkstätten, Sanitäreinrichtungen, 2 Wohnungen) und den Sortier- und Lagerhallen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (z.B. DIN, DVGW, VDI).

Falls planungsrechtlich Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen oder Brunnen) vorgesehen sind, müssen diese gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung bei uns angezeigt werden.

Archäologischer Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs betrifft ein Paläontologisches Bodendenkmal (quartäre Fossilienfunde), das im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 symbolhaft eingezeichnet ist. Dieses ist als Bodendenkmal nach § 2 (2) 2 HDSchG geschützt.

Der Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern nach § 21 HDSchG im Entwurf des Bebauungsplanes unter „Denkmalschutz“ sind inhaltlich korrekt, muss aber um das vorhandene paläontologische Denkmal ergänzt werden.

Der Umweltbericht Seite 11 „Denkmalschutz“ muss auf das am 28.11.2016 novellierte Hessische Denkmalschutzgesetz angewendet und um die Begriffsbestimmung nach § 2 (2) HDSchG, die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 HDSchG und die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18 HDSchG:

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

Straßenverkehrsrecht

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

Da der Verkehr sich nicht ausschließlich auf Mainhausen / Zellhausen bezieht, sondern auch sich darüber hinaus auswirkt, sind die Knotenpunkte

- ↳ L3065 Babenhäuser Straße / L2310 OU Seligenstadt sowie
- ↳ L2310 / K185 „Hillerkreuzung“

sind in die Betrachtung der Verkehrsabläufe einzubeziehen. Die Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte sind durch Ingenieurbüros festzustellen.

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

Baurechtliche Hinweise

Zur zeichnerischen Darstellung:

Die „geplante Höhe der Auffüllung/Verfüllung in Meter über NN“ wird im Plan als orange Linie dargestellt. Die Höhe 136 ist zweimal vorhanden.

Die zeichnerische Darstellung des „Einfahrtsbereichs“ mit den spitzwinkligen Dreiecken ist im Plan schlecht zu erkennen.

Die Darstellung von „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen...“ stimmen in Legende und Plan nicht überein.

Die beige Darstellung „Böschung (Bestand)“ ist in der Legende aufgeführt. Im Plan gibt es jedoch nur schwarz dargestellte Böschungsdarstellungen.

Hilfreich wäre es, wenn alles Alte z. B. in schwarz und alles Neue in beige dargestellt würde.

Zu den textlichen Festsetzungen:

„Abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.“

Bedeutet dies, dass künftig viele einzelne Flurstücke gebildet werden sollen? Dann müsste der Grenzabstand mittels „Baugrenze“ oder „Baulinie“ präzisiert werden.

Formulierungsvorschlag:

Gebäude sind unter Einhaltung von Abstandsflächen zum jeweiligen Nachbargebäude zu errichten.

Oder: Gebäude müssen untereinander die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen einhalten. 18.08.2021 Seite 2 63-04790-21- 80

„Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 138,5 m über Geländeneiveau zulässig.“

Dies wäre sehr hoch.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Fachdienstleitung



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Planungsbüro für Städtebau
Im Rauhen See 1

64846 Groß-Zimmern



Aktenzeichen A III.3 Da 161-2021
Bearbeiter/in [REDACTED]
Durchwahl (06151) [REDACTED]
Fax (06151) [REDACTED]
E-Mail poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen PB10108-P
Ihre Nachricht 23.07.21
Datum 29.07.2021

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen, OT Zellhausen im Kreis Offenbach
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Hier: Stellungnahme aus bodendenkmalpflegerischer Sicht**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern § 21 HDSchG (Entwurf B-Plan „Denkmalschutz“) sind inhaltlich korrekt, müssen aber um die Stellungnahme der Paläontologischen Denkmalpflege vom 18.05.2020 erweitert werden.

Zudem muss im Umweltbericht (Seite 11 „Denkmalschutz“) das novellierte hessische Denkmalschutzgesetz (rechtsgültig ab dem 28.11.2016) angewendet werden. Dies gilt für die Begriffsbestimmung nach § 2 Abs. 2 HDSchG sowie für die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 und die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18.

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

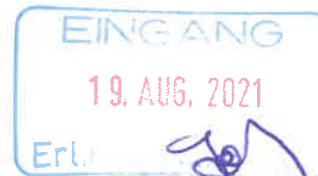
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bezirksarchäologe

M

108



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
Ihre Nachricht: 23.07.2021
Unser Zeichen: [Redacted]

Ansprechpartnerin: [Redacted]
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-[Redacted]
Telefax: +49 69 2577-[Redacted]
[Redacted]@region-frankfurt.de

18. August 2021

**Mainhausen 2/21/Bp
Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" in Mainhausen,
Stellungnahme gem. § 4a (3) 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 „Ostring“ in Zellhausen auf diese ehemalige Abbaufäche verlagert und zukünftig an einem Standort zusammengeführt werden.

Die Fläche A „Sondergebiet – Recyclingzentrum“ der vorgelegte Planung liegt in einem im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) dargestellten „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand“ (ca. 4,9 ha). Der Bebauungsplan weicht mit den geplanten Nutzungen vom rechtswirksamen RPS/RegFNP 2010 ab und ist somit nicht aus diesem entwickelt.

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 „Ostring“ zum Inhalt hat. Auch hier gibt es Abweichungen vom RPS/RegFNP 2010 und es ist ebenso ein Änderungsverfahren erforderlich.

Da die beiden Planungen mit dem Ziel, die zwei Betriebsanlagen auf die Fläche A südlich der A 3 zusammenzuführen, eng miteinander verknüpft sind und im planerischen Zusammenhang zu sehen sind, wurde am 03.03.2021 in der Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain auf Antrag der Gemeinde Mainhausen für beide Flächen der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des RPS/RegFNP 2010 für die Gemeinde Mainhausen „Recyc-

lingzentrum ehemalige Sandgrube und Ostring 30/Fa. Höfling“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger fand vom 23.03.2021 bis zum 30.04.2021 statt. Die Offenlage wird voraussichtlich vom 14.09.2021 bis zum 13.10.2021 stattfinden.

Insoweit sind die Ausführungen unter Punkt 3.1 „Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ in der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfs korrekt dargestellt.

Nach dem abschließenden Beschluss über das Änderungsverfahren in der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain und der folgenden Genehmigung der RPS/RegFNP-Änderung durch das Regierungspräsidium Darmstadt, kann der Bebauungsplanentwurf dann als aus den geänderten Darstellungen als entwickelt angesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Im Auftrag



Gebietsreferentin
Abteilung Planung

AS

BA 108



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Mainhausen
Humboldtstraße 46-48
63533 Mainhausen

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.12/13-2020/2
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 23. Juli 2021
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmernummer: 3.043
Telefon/ Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@rpda.hessen.de
Datum: 20. August 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“
Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 25. Mai 2020.

Aus Sicht der **oberen Naturschutzbehörde** verweise ich auf meine Stellungnahme vom 25. Mai 2020. Nach Rücksprache mit meinem Dezernat V 53.2 wird darum gebeten, vor dem Satzungsbeschluss Kontakt mit [REDACTED] (Naturschutz-Schutzgebiete@rpda.hessen.de) aufzunehmen, um diesen Prozess der Teillöschung aus dem LSG terminlich und inhaltlich eng abzustimmen, damit der Satzungsbeschluss nicht bereits erfolgen soll und die Teillöschung noch nicht abgeschlossen ist.

Aus Sicht meines Dezernates **Forsten** nehme ich wie folgt Stellung:

Durch die Planung ist Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) betroffen. Der Bebauungsplanentwurf überplant in den „Teilflächen B und C“ (Gemarkung 759, Flur 3, Flurstücke 509 und 511) einen Waldbestand, der sich über die Flurstücke 507 bis 511 erstreckt. Die geplanten Maßnahmen stellen eine Waldumwandlung dar. Die Rodung und Umwandlung von Wald bedarf der forstrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 2 HWaldG durch die zuständige Behörde – hier der Kreisausschuss des Landkreises Offenbach. Die Waldinanspruchnahme ist durch Ersatzaufforstung auszugleichen (§ 12 Abs. 4 HWaldG). Der Wald auf den Flurstücken 509 bis 511 und möglicherweise teilweise auch auf dem Flurstück 508 wurde bereits ohne Genehmigung gerodet. Für die genannten Flächen ist unverzüglich eine entsprechende Waldumwandlungsgenehmigung nachzureichen. Sollten weitere Baumfällungen in den Flurstücken 507 oder 508

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

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

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

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



durchgeführt werden, ist für diese Flurstücke ebenfalls eine Waldumwandlungsgenehmigung einzuholen, da der verbleibende Baumbestand dann seine Waldeigenschaft verlieren wird.

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

Grundwasser / Wasserversorgung

Das Vorhaben befindet sich voraussichtlich in der Schutzzone III des beantragten Wasserschutzgebietes für die Brunnen Zellhausener Wald des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Ich bitte Sie, dies als Hinweis aufzunehmen, da zukünftig unter anderem Abfallanlagen zum Lagern, Behandeln, Umschlagen, Verbrennen und Deponieren und das Errichten von Kompostierungsanlagen verboten sein könnten. Hieraus ergibt sich sodann, dass für das Vorhaben eine Ausnahme von der Wasserschutzgebietsverordnung beantragt werden müsste, die nur unter strengen Auflagen bezüglich des Verbleibs des Abwassers und der Dichtheit der Flächen erteilt werden kann. In einer früheren Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Recyclingzentrum ehem. Sandgrube“ hat das Dezernat „Grundwasser/ Wasserversorgung“ diesbezüglich erhebliche Bedenken gegen das geplante Vorhaben erhoben. Daher wurde eine hydrogeologische Standortbeurteilung vorgelegt, die zu dem Ergebnis kommt, dass ein Stofftransport vom Hauptgrundwasserleiter in den zweiten Grundwasserleiter ausgeschlossen ist und demnach eine Gefährdung der Brunnen Zellhausener Wald als unwahrscheinlich eingestuft wird. Da sich jedoch in einer Entfernung von ca. 800 m im Abstrombereich ein privater Brunnen befindet, der aus dem Hauptgrundwasserleiter fördert und für Trinkwasserzwecke genutzt wird, ist eine diesbezügliche Gefährdung ebenfalls auszuschließen. Hinzu kommt, dass in den Gebieten A und B eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers festgestellt wird. Hiermit wird sich im Umweltbericht nur unzureichend auseinandergesetzt (Risiken für die menschliche Gesundheit). Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes daher weiterhin Bedenken, mit denen sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auseinandersetzen ist.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Zu dem vorliegenden Entwurf nehme ich aus Sicht des Abwassers und anlagenbezogenen Gewässerschutzes wie folgt Stellung:

Schmutzwasser: Die Planung sieht vor, das Schmutzwasser in den nördlich der Bundesautobahn verlaufenden Kanal abzuleiten. Das Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasserbehandlungsanlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten. Für die Abwasserentsorgung ist der Nachweis zu führen, dass die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems gesichert ist. Gegen diese Planung bestehen keine Bedenken.

Niederschlagswasser: Die Planung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser auf Dächern zu sammeln und als Brauch- bzw. Löschwasser zu nutzen. Dafür sind Zisternen

und Löschwasserteiche/-becken vorgesehen. Der Überlauf an Niederschlagswasser soll versickert werden. Es wird auf die Erfordernisse einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Versickerung sowie auf die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Für die Versickerung oder Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Erlaubnis nach § 8 i.V.m. § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen gemäß AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) zu berücksichtigen.

Bodenschutz / Altlasten

Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten): Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen) oder schädliche Bodenveränderungen. Im Umweltbericht wurde auf die Altlastensituation der umliegenden Grundstücke (Flurstücke 27, 28 und 26 in der Flur 9) ausführlich eingegangen. Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser außerhalb des eigentlichen Plangebietes (Ablagerungsfläche) wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht befürwortet. Gegen die im Umweltbericht beschriebene Planung bestehen somit keine Bedenken. Mit meiner Stellungnahme zur Beteiligung im letzten Jahr hatte ich die korrekte Berücksichtigung der LHKW-Fahne und Beurteilung, ob die geplante Versickerung die LHKW-Fahne beeinflusst, gefordert. Dies ist mit dem beigelegten Bericht vom 8.2.2021 erfolgt und von mir so geprüft und mit meiner vorliegenden Stellungnahme vom 22.1.2021 bestätigt. Aus meiner Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes bestehen keine Einwände mehr gegen den nun vorgelegten geänderten Bebauungsplanentwurf.

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. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen für die geplante Maßnahme keine Bedenken.

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

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und

analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im RPS/RegFNP ausgewiesenen „Vorranggebiets für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand; das Planverfahren zur RPS/RegFNP-Änderung wird derzeit durchgeführt. Für das sich östlich anschließende, ca. 30 m vom Plangebiet entfernt liegende Vorbehaltsgebiet für Kiessand liegt der Bergaufsicht derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen. Aktuelle Betriebe: Der nordöstlich der Teilfläche A direkt jenseits der A 3 gelegene unter Bergaufsicht stehende Tagebau „Zellhausen“ ist nicht mehr aktiv, sodass keine Beeinflussung auf oder durch das Vorhaben zu erwarten ist. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher keine dem Bergrecht unterliegende Rohstoffgewinnung erfolgt; der entsprechende Hinweis („Bergbau“) in den Textlichen Festsetzungen kann entfallen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. [REDACTED]

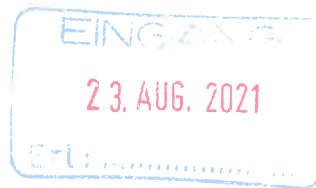
Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

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

ZWO, Am Wasserwerk 1, 63110 Rodgau

Gemeinde Mainhausen
Rheinstr. 3
63533 Mainhausen



Ansprechpartner:

Abt. Planung/Neubau

Tel.: 06106/

e-mail: @zwo-wasser.de

Rodgau, 19.08.2021
P/Ad

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen,
im Kreis Offenbach
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“
hier: Mitteilung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß §4a Abs. 3 BauGB (PB10108-P)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ liegt außerhalb unserer Trinkwasserschutzzone.

Aufgrund der Nähe zu unserer Schutzzonengrenze möchten wir sie bitten, die Belange des Schutzes des Grundwassers an dem Vorhabenstandort hinreichend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführer

- 1 -

Verbandsvorsitzende:

Geschäftsführer:

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

Tel.: 0 61 06-69 95-20
Internet: www.zwo-wasser.de
E-Mail: info@zwo-wasser.de

ZWO
Am Wasserwerk 1
63110 Rodgau

ZWO Kundencenter
Stadion am Bleiberer Berg
Waldemar-Klein-Platz 1
63071 Offenbach am Main

Sparkasse Langen Seligenstadt:
IBAN: DE96 5065 2124 0001 6497 22
BIC: HELADEF1SLS

Sparkasse Offenbach:
IBAN: DE36 5055 0020 0000 0000 86
BIC: HELADEF10FF

19

B2 108

EINGANG
27. AUG. 2021



Energiernetze Offenbach GmbH • Postfach 10 04 63 • 63004 Offenbach

Planungsbüro für Städtebau
z.Hd. Herrn [REDACTED]
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Abteilung/Unser Zeichen	Ansprechpartner/E-Mail-Adresse	Telefon/Fax	25.08.2021
ENO.M.NP	[REDACTED]	069/8060-[REDACTED]	
Netzplanung	[REDACTED]@energiernetze-offenbach.de	069/8060-[REDACTED]	

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen im Kreis Offenbach
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im OT Zellhausen
Mitteilung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Ihr Schreiben vom 23.07.2021**

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

bezugnehmend auf Ihre Schreiben vom 23.07.2021 möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir weiterhin an unserer Stellungnahme vom 25.05.2020 Festhalten.

Hinzuweisen ist zudem, dass vor Durchführung der geplanten Baumaßnahmen regelmäßig eine Planauskunft bei der ENO GmbH einzuholen ist. Sollten während der Baumaßnahme Versorgungsleitungen beschädigt werden, sind diese unverzüglich unter der Entstörungsnummer **0800/8060-3030** zu melden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Energiernetze Offenbach GmbH



Gruppenleiter
Netzplanung



Netzplanung



Energiernetze Offenbach GmbH
Andréstraße 71, 63067 Offenbach
Geschäftsführer



Kontaktdaten
Tel. 069/8060-111
Fax 069/8060-4809
info@energiernetze-offenbach.de
www.energiernetze-offenbach.de

Handelsregister
Sitz und Registergericht:
Offenbach a.M.
HRB 49410
USt-IdNr. DE 287 655 044

Bankverbindung
Städtische Sparkasse
Offenbach
BIC HELADEF10FF
IBAN DE58 5055 0020 0000 1760 36

Stellungnahme zum Bebauungsplan Recycling-Zentrum Sandgrube Höfling

Der im folgenden Text blau markierte Satz im Abschnitt 5.7 sollte entfallen, da die Errichtung einer Mauer (Rückwände von Sortierboxen) im Widerspruch zu der Gestaltung einer Hecke entlang der gesamten Grenze zur L 3065 steht (siehe Abschnitt 5.6).

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 138,5 m ü.NN zulässig. Dies berücksichtigt, dass der Bereich der Teilfläche A aufgefüllt werden darf, bis zu einer maximalen Höhe von 136,0 m ü.NN.

Mit Blick auf die Lage an klassifizierten Straßen wurde vor dem Hintergrund eine Ortsbegehung mit Vertretern der zuständigen Fachbehörde, Hessen Mobil, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach entlang der westlichen Plangebietsgrenze, zur Landesstraße 3065 hin, die im Planbild dargestellt und vermessungstechnisch aufgenommene Einfriedung innerhalb der Bauverbotszone in Form eines Maschendrahtzaunes sowie dessen Neuerrichtung an gleicher Stelle verlaufend und in gleicher Höhe zulässig ist.

Ansonsten müssen Einfriedungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze einen Mindestabstand von 7,50 m zu dem im Planbild vermessungstechnisch aufgenommenen Fahrbahnrand der L 3065 einhalten. **Als Einfriedung zulässig ist dabei innerhalb der Bauverbotszone auch die Errichtung einer Mauer, etwa in Form von Betoneinzelteilen (ggf. auch als Rückwand von Sortierboxen).**

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, zur Bundesautobahn A 3 hin, müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 10 m zu der nördlichen Grenze des Plangebietes einhalten. Als Einfriedung zulässig ist dabei innerhalb der Bauverbotszone auch die Errichtung einer Mauer etwa in Form von Betoneinzelteilen (Rückwand von Sortierboxen).

5.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, zur Landesstraße 3065 hin, wird eine Fläche von 2 m Tiefe als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung – Hecke“ festgesetzt. Hier ist eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Auch hier sind mit Blick auf die angrenzende Landesstraße Baumpflanzungen ausschließlich in Form von Bäumen 2. Ordnung zu verwenden.

Die vorgesehene Pflanzmaßnahme entlang der Landesstraße wird als ausreichend erachtet, um hier eine Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Zum einen sind insbesondere im nördlichen Teil der Pflanzfläche bereits bestehende Gehölzstrukturen innerhalb der Straßenparzelle der Landesstraße vorhanden und andererseits ist zu beachten, dass die Flächen des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Straßenböschungen tiefer gelegen kommen und somit eine Eingrünungsfunktion im Wesentlichen im südlichen Teilabschnitt zur Ein- und Ausfahrt hin zum Tragen kommt.



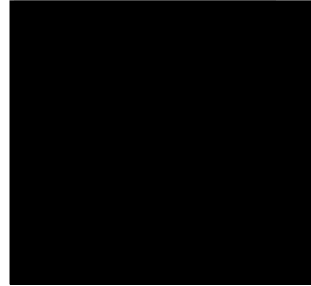
32

FAMILIE



Familie [redacted] 63533 Mainhausen

Gemeinde Mainhausen
An den Gemeindevorstand
Rheinstraße 3
63533 Mainhausen



Mainhausen, den 27.08.2021

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“
hier erneute öffentliche Auslegung vom 26.07.2021 bis zum 27.08.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der Unterlagen stellt sich die geplante Maßnahme der Umverlegung des Recyclinghofs vom Standort Ostring an die ehemalige Sandgrube im Süden von Zellhausen, als eine mit stark erhöhtem Verkehrslärm und auch Erschütterungen durch voll beladene LKW verbundene Maßnahme, für alle Bürger, die an der Babenhäuser Straße wohnen, da.

Der gesamte Verkehr, der sich bisher aus verschiedenen Richtungen kommend, auf das gesamte Straßennetz um den Standort Ostring verteilte, wird nun gebündelt durch die Babenhäuser Straße zum Recyclingzentrum und zurück geführt. Das dürfte wohl unstrittig richtig beschrieben sein.

Die Verkehrsbelastung an dieser Straße überschreitet, insbesondere seit dem Bau der Autobahnanbindung Abfahrt Seligenstadt an der A3 und an die A45, bei weitem was den Anwohnern zumutbar ist.

Das ist eine Problematik, die schon in den 80ern erkannt wurde und auch zu einem Umgehungsstraßenentwurf führte, der aber leider nicht umgesetzt wurde. Somit fließt der Verkehr wohl auch in Zukunft durch die Babenhäuser Straße.

Ein Auslöser für den LKW-Verkehr ist dabei auch das bestehende Recyclingzentrum am Ostring, denn von dort fahren bereits immer wieder LKW zur Sandgrube und gehen damit in die Ermittlung der Immissionen zum Prognose-Nullfall ein, tauchen somit nicht als zusätzliche Belastung auf.

Das Thema Erschütterungen der Gebäude bei Vorbeifahrt voll beladener LKW, wird bei den erstellten Gutachten bisher nicht angesprochen.

Immerhin wurde erkannt, dass eine Tempo 30 Zone für die belasteten Bürger eine nicht unerhebliche Lärm - Entlastung bietet, aber eben nur in der Nacht und auch nur Bereichsweise.

Diese Planung wird nun zu noch mehr lautem LKW-Verkehr in der Babenhäuser Straße führen.

Zitat Bundesumweltamt, Internetseite : Themen› Verkehr | Lärm› Verkehrslärm› Straßenverkehrslärm :

Ein Lastkraftwagen ist durchschnittlich so laut wie zwanzig Personenkraftwagen.

Bei der Betrachtung der Schalltechnischen Untersuchung stellen sich uns nun 2 grundsätzliche zu klärende Fragen.

Im Anhang 1 wird dargestellt, dass es sich bei den Gebieten entlang der Babenhäuser Straße um Mischgebiete handeln soll.

Im Bereich des ehemaligen Dorfkerns ist dies nachvollziehbar.

Hierzu Auszüge aus der BauNVO zur Definition der Gebietscharaktere :

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

BauNVO

Ausfertigungsdatum: 26.06.1962

Vollzitat:

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die

durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 | 3786

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 | 1802 (Nr. 33)

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nichtwesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des

Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen,

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend

durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2

Ab der Taunusstraße findet man nach Süden an der Babenhäuser Straße nur noch Allgemeine Wohngebiete vor. Insbesondere stehen an der Babenhäuser Straße bis zum Ortsrand fast nur Wohngebäude.

Es gibt hier an der Babenhäuser Straße einen Bäcker, einen Friseur, ein Dentallabor, einen Elektrofachbetrieb und einen Landschaftsgärtner.
Diese Bebauungen und Nutzungen, auch in den Rückräumen der Babenhäuser Straße, entsprechen einem Allgemeinen Wohngebiet:

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Ich gehe auf diese von Krebs+Kiefer vorgenommene Gebietsfestlegung aus folgendem Grund ein:

Aus der Festlegung des Gebietscharakters ergeben sich die zulässigen Immissionsrichtwerte für das Gebiet.

Das hat Auswirkungen auf die „Lärmpegel“, die den Anwohnern zugemutet werden.

In der Tabelle auf Seite 8 der Schalltechnischen Untersuchung, ist eine Aufstellung dazu dargestellt.

Diese Aufstellung ist aus der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) entnommen worden.

	TAG	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A)	49 dB(A)
Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)

Hier zeigt sich bereits, welchen Einfluss eine Gebietsfestlegung auf die zulässigen Immissionswerte hat. Es dürfen hier um 5 dB(A) höhere Werte angenommen werden.

Diese Tabelle, mit den darin enthaltenen Immissionsgrenzwerten ist aber für diese Planung nicht zulässig.

Im § 1 Anwendungsbereich ist aufgeführt, wofür diese Verordnung anzuwenden ist:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen und Schienenwege).

(2) Die Änderung ist wesentlich, wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder

2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird.
 Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder 60 Dezibel (A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten

Da hier keiner der Punkte gegeben ist - es wird hier nichts gebaut oder wesentlich geändert - sind die in der Schalltechnischen Untersuchung von Krebs+Kiefer verwendeten Immisionsgrenzwerte nicht anwendbar.

Es gilt hier die TA Lärm.

In der TA Lärm stellen sich die Immisionsgrenzwerte wie folgt dar:

	TAG	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)

Diese Werte liegen deutlich unter den Werten, die Krebs+Kiefer zur Ihrer Schalltechnischen Untersuchung verwendet haben.

Gegenüberstellung der Immisionsgrenzwerte :

	TA Lärm TAG	16.Blm Tag	TA Lärm Nacht	16.Blm Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	59 dB(A)	40 dB(A)	49 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	64 dB(A)	45 dB(A)	54 dB(A)

Immissionen laut Schalltechnischer Untersuchung :

Prognose-Nullfall

	TA Lärm TAG	16.Blm Tag	TA Lärm Nacht	16.Blm Nacht
Allgemeine Wohngebiete WA	55 dB(A)	59 dB(A)	40 dB(A)	49 dB(A)
Mischgebiete MI	60 dB(A)	64 dB(A)	45 dB(A)	54 dB(A)

Immissionen laut Schall- Technischer Untersuchung Prognose-Nullfall	66,3 dB(A)	56,9 dB(A)
---	------------	------------

Hieraus ergeben sich:

Überschreitung WA	11,3 dB(A)	16,9 dB(A)
Überschreitung MI	6,3 dB(A)	11,9 dB(A)

Immissionen laut Schall- Technischer Untersuchung Prognose-Planfall	67,3 dB(A)	56,9 dB(A)
---	------------	------------

Hieraus ergeben sich:

Überschreitung WA	12,3 dB(A)	16,9 dB(A)
Überschreitung MI	7,3 dB(A)	11,9 dB(A)

Hier zeigt sich, dass die Lärmbelastung schon jetzt mit 66,3 dB(A) deutlich über den Werten der TA Lärm wie auch der 16. BIm liegt und mit den „errechneten“ 67,3 dB(A) noch größer wird.

Bei Bundesfernstraßen (Autobahnen und Bundesstraßen) sind dies Auslösewerte für die Lärmsanierung:

In reinen und allgemeinen Wohngebieten tags : 64 dB(A) und nachts 54 dB(A),
In Mischgebieten tags 66 dB(A) und nachts 56 dB(A)

Hier wird deutlich, welchen Belastungen die Anwohner der Babenhäuserstraße ausgesetzt sind.

Den letzten Satz in 6.3 Beurteilung :

„Die Grenzwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, die zur Beurteilung einer potentiellen Gesundheitsgefährdung herangezogen werden, sind an allen repräsentativ untersuchten Immissionsorten unterschritten“, steht in krassem Gegensatz zu den Angaben des Bundesumweltamtes :

Zitat Bundesumweltamt , Internetseite Lärm:

Gesundheitliche Folgen erhöhter Lärmbelastung

Lärm löst abhängig von der Tageszeit (Tag/Nacht) unterschiedliche Reaktionen aus. Im Allgemeinen sind bei Mittelungspegeln innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 dB(A) und tags unter 35 dB(A) liegen, keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Bedingungen werden bei gekippten Fenstern noch erreicht, wenn die Außenpegel nachts unter 40 dB(A) und tags unter 50 dB(A) liegen. Tagsüber ist bei Mittelungspegeln über 55 dB(A) außerhalb des Hauses zunehmend mit Beeinträchtigungen des psychischen und sozialen Wohlbefindens zu rechnen. Um die Gesundheit zu schützen, sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

- Ab 40 dB: Lern- und Konzentrationsstörungen möglich

- Ab 60 dB: Hörschäden nach längerer Einwirkung möglich
- Ab 65 dB: 20% erhöhtes Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bei längerer Einwirkung

Zu dieser Emissionsberechnung besteht auch noch Klärungsbedarf:

Anhang 2.2/1 : Steigung in % = 0.

Soweit ich Zellhausen kenne und die Höhenquoten ermitteln konnte, liegt eine Steigung vom Ortseingang Straße am See mit einer Höhenquote von 115 m bis zum Ortsausgang Süd Ringstraße mit einer Höhenquote von 123 m, vor.

Das ist eine Steigung mit 8 m Höhenunterschied und müsste in die Berechnung einfließen, die zu korrigieren ist.

Als Bewohner der Gebäude Hausnummer 42, die an der Kurve stehen, kennen wir den sich daraus ergebenden Vorgang des kräftigen Gasgebens der LKW und den daraus entstehenden Lärm.

Es ist auch interessant zu sehen, wie die errechneten Emissionspegel der Emissionsberechnung mit 54,9 bis 61,2 dB(A) Tags von den bisher real gemessenen 66,3 dB(A) und den zukünftig prognostizierten 67,3 dB(A) in der Babenhäuser Straße 61 abweichen. Was ist hier von den Prognoserechnungen zu halten?

Hier würde ich darum bitten, mir die Berechnung und die benutzten Daten zur Durchsicht zur Verfügung zu stellen, da der Punkt „Korrekturen“ keine Einträge enthält.

Eine weitere Frage ergibt sich aus der Verkehrsuntersuchung.

Die Tabelle 6 enthält die Angaben zu den Kapazitäten in to/Jahr.

Hier sind, soweit ich das herauslesen kann, die bereits genehmigten Maximalmengen zum Betrieb der Anlagen aufgelistet. Die Entscheidung über die Steigerung der Kapazitätsmengen trifft demnach die Höfling Sandgruben und Baggerbetrieb GmbH alleine und damit auch die Entscheidung zur Verkehrsbelastung in der Babenhäuser Straße, wenn der Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Unterlagen genehmigt wird.

Dabei wären dann laut Tabelle 11 fast 500 Fahrzeuge mehr in der Babenhäuser Straße unterwegs. Das sind keine Peanuts!

Zusätzliche Frage zu den Tabellen:

Seite 9, Tabelle 7 :

Hier ist die letzte Spalte mit Summe gekennzeichnet.

Addiert man die Zahlen der einzelnen Spalten so stimmt hier kein einziger Wert.

In der Spalte Veränderungen steht als Summe 324%. Addiert man die eingetragenen Einzelwerte beträgt die Summe 812%. Bitte um eine Erklärung.

Das Thema Restverfüllung von 120.000 to/ Jahr wird hier gar nicht behandelt!

Auch dieser Punkt wirft einige ungeklärte Fragen im Hinblick auf die Dauer und den zukünftigen sich daraus entwickelnden Verkehr auf.

Für uns stellt sich die Frage, ob hier nicht Maßnahmen organisatorischer Art gemäß Ziffer 7.4 TA Lärm, erforderlich sind.

Das Gutachten betrachtet ja nur in Teilen die zukünftigen Veränderungen, die sich aus den Genehmigten Nutzungen noch ergeben werden. Das werden sicherlich keine Verringerungen der Verkehrsströme sein, sondern erneute Zunahmen.

Es wurde bei Veränderungen der Verkehrsströme durch Autobahnanbindungen im Umfeld immer wieder der Autobahnanschluss der L3065 an die A3 ins Spiel gebracht.

Hier haben sich nun auch wieder die Umstände, durch die genehmigten Nutzungen der Fa. Höfling, die auch im öffentlichen Interesse liegen, geändert und es wird angeregt, die Arbeit an diesem Lösungsansatz wieder aufzunehmen.

Alternativ die Herstellung der Umgehungsstraße durch das Industriegebiet Ost.

Zudem würde es sicherlich lärmreduzierend wirken, wenn der Tempo – 30 Bereich auf der ganzen Länge der Babenhäuser Straße durch die Ortschaft, auch Tagsüber, gelten würde.

Als schlechteste Lösung wäre an bezuschusste Schalltechnische Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden ein zu betrachtender Lösungsansatz.

Wir hoffen auf eine Stellungnahme zu den Betrachtungen und die Beantwortung der Fragen. Gerne stehen wir auch zu einem klärenden Gespräch bereit.

Mit freundlichen Grüßen


(in Vertretung der )



Die Autobahn GmbH
des Bundes

Die Autobahn GmbH des Bundes · Außenstelle Wiesbaden
Hagenauer Str. 44 · 65203 Wiesbaden

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

Außenstelle Wiesbaden
Hagenauer Str. 44
65203 Wiesbaden

www.autobahn.de

vorab per mail: info@planung-ghb.de

Ihre Nachricht:
vom 23.11.2021, Az.
PB10108-P Hek/wit

Unser Zeichen:
21-539-Wi-C2/Ge

Ihr Ansprechpartner/in:
Herr [Redacted]

Durchwahl:
0611 765 [Redacted]

Datum:
16. Dezember 2021

E-Mail: FU-WES-NL-MT-Strassenverwaltung@autobahn.de

**Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen
Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“
Beteiligung nach § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Bauleitplanung erheben wir folgende

I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

I.1) Anbauverbot/ Anbaubeschränkung (§ 9 FStrG):

Bei Planungen zur Bebauung autobahnnaher Bereiche sind die Festlegungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zu berücksichtigen. Gemäß § 9 Absätze 1 und 2 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art bis 40 Meter neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet und bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 100 Metern neben Bundesautobahnen nur mit Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes (FBA) gebaut werden. Satz 1 Nr. 1 FStrG gilt entsprechend für Aufschüttungen und/oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Nach dem uns vorliegendem Übersichtslageplan M. 1: 1.000 des Bebauungsplans " Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube " der Gemeinde Mainhausen v. April 2021 (Entwurf) betreffen die in v.g. § 9 Abs. 1 FStrG festgelegten Angaben zu Hochbauten und baulichen Anlagen die Darstellung der innerhalb der Bauverbotszone eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche. Danach muss der Bereich der Anbauverbotszone zwingend freigehalten werden. Dies betrifft auch den Fall, falls Ausbauabsichten oder Maßnahmen zur Straßenbaugestaltung nicht nur kurzfristig seitens der Straßenbauverwaltung bzw. im Rahmen der Bundesverkehrswegeplanung vorgesehen sind.

Die Festsetzung überbaubarer Flächen innerhalb der 40m- Bauverbotszone der A 3 lehnen wir daher ab.

Geschäftsführung





Bauliche Anlagen sowie Hochbauten sind grundsätzlich außerhalb der Anbauverbotszone und damit in den Bereich der Anbaubeschränkungszone vorzusehen. Dies betrifft vorrangig auch die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Nr. 5.1 Art der baulichen Nutzung aufgeführten Gebäude, baulichen Anlagen, Lagerflächen, Wege, Stellplätze und Zufahrten etc.

Hinsichtlich der unter 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Angaben zu Auffüllungen sei wie bereits oben erwähnt auf Satz 1 Nr. 1 FStrG verwiesen, wonach dies ebenfalls unter das Anbauverbot fällt.

II Fachliche Stellungnahme

II a) Beabsichtigte eigene Planungen

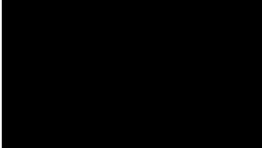
- keine -

II b) Sonstige fachliche Stellungnahme

- keine -

Vorstehende Stellungnahme wurde in Abstimmung mit dem FBA erstellt. Vom FBA erhalten Sie daher keine gesonderte Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Leiter der Außenstelle

4(2) Beschlus
D 11-108

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Elektronische Post

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

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
M 2556-2021
Ihr Zeichen: [Redacted]
Ihre Nachricht vom: 23.11.2021
Ihr Ansprechpartner: [Redacted]
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/[Redacted]
E-Mail: [Redacted]@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 13.12.2021

**Mainhausen,
"Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube"
Bauleitplanung; Bebauungsplan
Az.: PB10108-P Hek/wit
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich die in Ihrem Lageplan näher bezeichneten Gelände (Teilflächen A, B und C), in einem Bombenabwurfgebiet befinden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Für die oben genannte Liegenschaft wurde nach unserem Wissensstand noch keine Kampfmittelsondierung durchgeführt, bzw. Unterlagen diesbezüglich liegen dem KMRD nicht vor.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

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

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

A solid black rectangular box used to redact the signature of the official.

Von: [REDACTED]@autobahn.de
Gesendet: Montag, 11. April 2022 08:59
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Bebauungsplan "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" Ihre
Stellungnahme vom 16.12.2021 (Az.: 21-539-Wi-C2/Ge) Verfahrensstand

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

an unserer Stellungnahme vom 16.12.21 halten wir grundsätzlich fest.

Die in Aussicht gestellte Zusage der Vorgängerverwaltung Hessen Mobil war nach Aktenlage an eine Rückbauverpflichtung geknüpft.

Eine solche Rückbauverpflichtung kann nur eine befristete Genehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG darstellen. Hier müsste nach Abschluss des Bebauungsplanverfahren beim FBA ein Einzelantrag nach § 9 Abs. 8 FStrG gestellt werden.

Dem FBA obliegt dann letztlich der Umgang mit der Aussage der Vorgängerverwaltung.

In einem öffentlichen rechtlichen Verfahren (Bebauungsplan) kann eine solche Bedingung (Rückbauverpflichtung) der Rechtsnatur

nach nicht aufgenommen werden. Durch Bestandskraft des Bebauungsplans sind die Festsetzungen im Bebauungsplan endgültig.

Zudem trifft im Übrigen der vorliegende Bebauungsplanentwurf hierzu auch keinerlei Regelungen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]
Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung West | Außenstelle Wiesbaden
Hagenauer Straße 44 65203 Wiesbaden