

Betreff: Fwd: Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg: Bebauungsplan "Talstraße 3", T Hering
Von: Bund Otzberg <bund.otzberg@t-online.de>
Datum: 14.03.2023, 21:45
An: mail@diesing-lehn.de
Kopie (CC): Gemeindeverwaltung Otzberg <gemeindeverwaltung@otzberg.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir nehmen Bezug auf die Veröffentlichung der Gemeinde Otzberg im Otzberg Boten vom 26.01.2023 zu o.g. Bauleitplanung. Wir übersenden nachfolgend unser Stellungnahme vom 14. Februar 2022, die unseren Standpunkt darlegt.

Mit freundlichen Grüßen

Richard Wildner

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

Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg: Bebauungsplan "Talstraße 3", T Hering
Datum: Mon, 14 Feb 2022 00:24:28 +0100
Von: Bund Otzberg <bund.otzberg@t-online.de>
An: mail@diesing-lehn.de
Kopie (CC): Gemeindeverwaltung Otzberg <gemeindeverwaltung@otzberg.de>, ufklingen@googlemail.com, Ruth Juhrig <ruth.juhrig@gmx.de>, a.bruestle@t-online.de, cr@roewi.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 6. Januar 2022 und geben zu o.g. Vorhaben folgende Stellungnahme ab:

Bei dem zu bebauenden Gebiet handelt es sich um eine Wiesenfläche, umgeben an 2 Seiten von einer geschnittenen Hecke aus nicht standortgerechten Sträuchern. Wir gehen davon aus, dass die Bebauung nach §13a BauGB zur Nachverdichtung im inneren Ortsbereich nur auf diesem Bereich stattfindet und nicht auf dem mit Beton-Verbundsteinen versiegelten Parkplatz stattfinden soll. Wir halten zwar in diesem Fall den §13a BauGB streng genommen nicht für anwendbar, da die Baumaßnahme am Ortsrand im Außenbereich vorgenommen werden soll. Jedoch aufgrund der geringen zu versiegelnden Fläche und da das Baugebiet aus Sicht des Naturschutzes nur sehr geringen Wert hat, sehen wir von einer Einwendung ab. Da nach § 13a ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sollten diese Maßnahmen auf dem Grundstück erfolgen. Wir würden daher begrüßen, wenn die nicht überbaubare Fläche mit einheimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt und auch die Ausführung **kontrolliert** wird.

Wir schließen uns der in der Begründung gemachten Aussage an, dass es sich hierbei um ein Gebiet mit untergeordneter Bedeutung für Flora und Fauna mit geringer Biodiversität handelt. Diese könnte von der Bauherrschaft durch Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Insekten, Anlegen von

Holzstapeln und Steinhaufen sowie eines kleinen Gartenteichs erhöht werden. Hummeln, Bienen und andere Insekten sind dankbar für blühende Pflanzen.

Bauausführung

Die max. Höhe des zu errichtenden Gebäudes soll 8,5 Meter betragen, d.h. zwei Vollgeschosse. Wir schlagen vor, nicht höchstens, sondern **mindestens** 2 Wohneinheiten pro Einzel- oder Doppelhaus vorzusehen.

Das zu errichtende Wohnhaus sollte möglichst mit umweltfreundlichen, schadstoffarmen Materialien gebaut werden und einen möglichst niedrigen u-Wert aufweisen. Ziel sollte es sein, ein Niedrig-Energie-Haus, oder noch besser, Passivhaus-Standard zu erreichen, aber mindestens KfW55, welche seit kurzem nicht mehr gefördert werden. Auch zweistöckige Häuser können in Holz-Ständer-Bauweise plus Glasfenster (3-fach plus Edelgas), Holzgefache, ausgefüllt mit Stroh-Lehm und als Dämmmaterial z.B. Cellulose und Hanf errichtet werden (Ein Fachwerkhaus in Groß-Umstadt wurde mit diesen Baustoffen saniert). Bei den Zwischendecken muss allerdings ein stark verdichtetes Material verwendet werden, da sonst Lärmbelästigung durch Trittschall auftreten kann. Glas sollte nur sparsam verwendet werden, da auch o.g. Glas einen schlechteren u-Wert hat als eine gute gedämmte Wand. Außerdem können große Glasflächen den Vogelschlag verursachen.

Das Dach sollte so ausgerichtet sein, dass eine günstige Sonneneinstrahlung ermöglicht wird, um Fotovoltaik- und Solarthermie-Anlagen betreiben zu können.

Das Dachflächenwasser sollte versickern können oder noch besser in einer Zisterne gesammelt und für die Bewässerung von Garten, Bäumen und Sträuchern verwendet werden. Falls genügend Wasser vorhanden ist, könnte es auch für die Toilettenspülung verwendet werden.

Fassadengestaltung

Wo möglich, sollten Fassaden begrünt werden, was sich auch auf das lokale Klima positiv auswirken würde. Staub und Lärm würden gebunden und für Vögel und Insekten würde ein kleines Rückzugsgebiet entstehen.

Ein Schottergarten sollte nicht erlaubt werden, was bereits vorgeschrieben ist. Einfamilienhäuser nur, wenn diese Niedrigst-Energiestandard erreichen und mit umweltfreundlichen Baumaterialien erstellt werden.

Beheizung der Gebäude

Öl als Energieträger scheidet aus und soll nicht mehr verwendet werden. Bei "Kohlestrom" und "Atomstrom" überwiegen die Nachteile bei weitem und sind auch Auslaufmodelle. Bleibt von den fossilen Energieträgern nur Erdgas oder Flüssiggas. Eine umweltfreundlichere Alternative wären Heizungen, die mit Hackschnitzeln oder Pellets betrieben werden, zumal zurzeit Brennholz reichlich verfügbar ist. Als Unterstützung kämen auch Kaminöfen nach dem neuesten technischen Standard in Betracht. Auf Gas und Flüssiggas können wir bis auf weiteres leider nur schwer verzichten, da die regenerativen Energien bei langen Flauten im Winter den Strom- und Primärenergiebedarf, realistisch gesehen, nicht decken können. Die Alternativen wie Stromspeicher, Geothermie oder Luft-Wärme-Pumpen können bis auf weiteres die benötigte Energie für Heizung und Warmwassererzeugung nicht ausreichend für ganz Deutschland zur Verfügung stellen. Ein Energiemix ist vielleicht zurzeit die beste Lösung. Welche Heizungsform ist

bei dem geplanten Haus vorgesehen? Die entega Darmstadt ist hierzu ein kompetenter Partner für Beratung. Mittel- bis längerfristig müssen wir allerdings auf fossile Energieträger wegen des CO₂-Ausstoßes verzichten und völlig auf regenerative Energiegewinnung umstellen. Das sollte bei jedem Neubau bedacht werden.

Damit die alternativen Heizungstechnologien sich am Markt durchsetzen und weiter verbessert werden können, müssen sie jedoch von den Kommunen, wo immer möglich, **verbindlich vorgeschrieben werden**.

Eine umweltfreundliche und intelligente Alternative ist, mindestens Niedrigenergiehäuser oder gar Passivhäuser zu bauen, für welche keine Heizung benötigt wird.

Für die Warmwasserbereitung und Unterstützung des Heizungssystems ist die Solarthermie mit möglichst großen Pufferspeichern, entweder individuell oder zentral betrieben, eine gute Option.

Leider gibt es keine Vorgaben seitens der Gemeinde zur Bauausführung. Dies sollte in Zukunft in jedem Fall geschehen, denn so weiter zu bauen wie in den letzten 70 Jahren mit viel Glas, Kunststoffen, Beton, Eisen, Zement sowie anderen Baumaterialien, die mit **sehr hohem Energieeinsatz** hergestellt wurden, ist nicht nachhaltig und zukunftsfähig. Außerdem können sie negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie auf Natur und Umwelt haben. Z.B. ist die Herstellung von Zement sehr energieintensiv, da im Drehrohrofen bei der Flamme bis zu 2.000 °C und beim Sintern max. 1.450 °C erreicht werden können. Auch die anderen Baustoffe benötigen hohe Temperaturen. Zementwerke haben eine Sondergenehmigung und dürfen neben Autoreifen auch anderen kritischen Abfall verbrennen. Neben den Müllheizkraftwerken sind sie dankbare Abnehmer von Gelben Säcken! Diese Handlungsweise ist nicht vereinbar mit Umwelt- und Naturschutz.

Neben einer Verkehrswende, Landwirtschaftswende, Energiewende u.a. braucht es auch eine **Wende im Bausektor**, hin zu mehr Nachhaltigkeit und weniger Bodenversiegelung, zurzeit ca. 60 ha/Tag in Deutschland. Wir können nicht so weiter machen wie bisher, heißt es allenthalben, aber in der Praxis hat sich nur wenig hin zum Positiven geändert. Die Menschen bauen seit Jahrtausenden Häuser und große Bauwerke. Die Hauptbaustoffe waren Holz, Lehm, Stroh, behauene oder unbehauene Natursteine, ungebrannte und gebrannte Ziegel sowie menschlicher Energieeinsatz (heute im Fitness-Studio 😊).

Mit den gemachten Ausführungen unter den Punkten 6.2, 6.3, 7.1, 7.2, 9, 10.1, 10.2 11, und 12 sind wir einverstanden.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Ausführungen Beachtung fänden.

Mit freundlichen Grüßen

Richard Wildner

(2. Vorsitzender)

--

--



FREUNDINNEN UND FREUNDE DER ERDE

**Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland e.V.**

**Ortsverband Otzberg/
Reinheim/Groß-Bieberau
(ORB)**

*Nalsbachring 11
64853 Otzberg
Tel./Fax: 06162 71899
E-Mail:
bund.otzberg@t-online.de*



Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Otzberg
Otzbergstraße 13
64853 Otzberg

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt

Fr. Werner
☎ 06151 881-16 17
☎ 06151 881-22 29
✉ umwelt@ladadi.de

🌐 www.ladadi.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg
13. Flächennutzungsplan-Änderung und -Berichtigung "Hering-Friedhof"

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Bezug: Mail des Planungsbüros Diesing + Lehn
vom 31. Januar 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender
Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Gewässer- und Bodenschutz

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 30.01.2007
festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Brunnen
1-5 -Neu-, Groß-Umstadt. (StAnz: 11/2007 S.550).

Die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der
Schutzzone III B sind zu berücksichtigen.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes
im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Laut den eingereichten Unterlagen liegt das das Plangebiet an einem
Nordosthang am Ortsrand von Hering. Es umfasst mit den Flurstücken 156 und
158 eine bereits bestehende Friedhofsfläche und den direkt angrenzenden
Erweiterungsbereich des Friedhofs. Weiterhin ist das Flurstück Nr. 159 Teil des
Plangebiets. Dieses Flurstück wird zurzeit durch eine Stellplatzanlage und eine
Gartenfläche genutzt und ist für eine Nutzung als Wohngebiet vorgesehen
Aufgrund der topografischen Lage (nordöstliche Hanglage) ist davon
auszugehen, dass im Vorhabensgebiet keine Problematik mit Leichenwasser
vorliegt.

Ihr Zeichen/Schreiben vom

-

Unser Zeichen
411.1-TÖB-230125-TOB

Datum
10.03.2023

Postanschrift:

Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:

Kreishaus Darmstadt
Jägerstorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
☎ 06151 881-0

Fristenbriefkasten:

Jägerstorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:

nach Terminvereinbarung

Bankverbindung:

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEFIDAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEFIDIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

UST-IdNr. DE111608693



Seite 2 des Schreibens vom 10.03.2023

Wir weisen dennoch vorsorglich darauf hin, dass die Genehmigung von Friedhöfen und die damit einhergehenden bodenkundlichen Anforderungen dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie obliegen.

Die Zersetzungsprodukte oder Krankheitserreger dürfen durch Versickerung in den Untergrund nicht zu einer schädlichen Verunreinigung der Umwelt oder sonstigen nachteiligen Veränderungen der Eigenschaften des Grundwassers oder eines oberirdischen Gewässers führen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Belange des baulichen Denkmalschutzes sind nicht berührt.

Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.

Altlasten

Landwirtschaft

Untere Naturschutzbehörde

Brand- und Katastrophenschutz

Sportkreis Darmstadt-Dieburg

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez. Dr. Fischbach



Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Otzberg
Otzbergstraße 13
64853 Otzberg

**Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt**

☎ 06151 881-22 11
☎ 06151 881-22 29
✉ umwelt@ladadi.de
🌐 www.ladadi.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



**Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg
13. Flächennutzungsplan-Änderung und –Berichtigung „Hering-Friedhof“**

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen
411.1-TÖB-230125-TOB(23/4)

Datum
22.06.2023

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Diesing + Lehn vom 24.05.2023

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender
Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Dienstgebäude/Hausadresse:
Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
☎ 06151 881-0

Gewässer- und Bodenschutz

Bereits mit Schreiben vom Februar 2023 wurden wir im Rahmen der TÖB
Beteiligung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine entsprechende
Stellungnahme wurde am 10.03.2023 abgegeben. Uns wurden nun mit
Schreiben vom Mai 2023 überarbeitete TÖB-Unterlagen vorgelegt.

Fristenbriefkasten:
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Die vorgelegten überarbeiteten Antragsunterlagen wurden durch uns geprüft,
führen jedoch zu keiner Änderung unserer o. g. Stellungnahme.

Sprechzeiten:
nach Terminvereinbarung

Altlasten

Zu o. g. Verfahren liegen laut KGIS keine Altlasteneinträge vor.

Bankverbindung:
Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE111608693



Seite 2 des Schreibens vom 22.06.2023

Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahrenen öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung keine Bedenken.

Sportkreis Darmstadt-Dieburg
Bauaufsicht – Az. 410-1600/2023/P
Untere Naturschutzbehörde
Brand- und Katastrophenschutz
Untere Verkehrsbehörde
Polizeipräsidium Südhessen

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez.: Kisting

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Diesing+Lehn Stadtplanung SRL
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt

Aktenzeichen	A III.3 Da 46-2023
Bearbeiter/in	Thomas Becker
Durchwahl	(06151) 3977830
Fax	(06151) 9574539
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	-
Ihre Nachricht	31.01.2023
Datum	09.03.2023

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, Ortsteil Hering
Flächennutzungsplan der Gemeinde, 13. Änderung „Hering-Friedhof“
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) i.V.m. § 13a BauGB
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

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



Dr. des. Thomas Becker
Bezirksarchäologe



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Per Mail:
gemeindevverwaltung@otzberg.de

Gemeindevorstand
der Gemeinde Otzberg
Otzbergstraße 13
64853 Otzberg

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/9-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/393839**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Maïke Bühler
Zimmernummer: 3.046
Telefon/ Fax: 06151 12 3834/ 0611 3276 42 331
E-Mail: Maïke.Buehrer@rpda.hessen.de
Datum: 13. März 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, OT Hering
13. Flächennutzungsplanänderung und -berichtigung „Hering-Friedhof“
Stellungnahme gemäß 4 § Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Diesing + Lehn Stadtplanung vom 31. Januar 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Änderung und Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde, die für das gesamte Plangebiet dargestellte "Fläche für die Landwirtschaft" zukünftig als Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof und Wohnbaufläche darzustellen. Dies stellt eine Anpassung an die bestehende Friedhofsnutzung sowie an bestehendes Planungsrecht im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Talstraße 3“ dar und dient deren Absicherung.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,4 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser
64283 Darmstadt

Internet:
www.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



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt im Übergangsbereich zwischen einem im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung, Bestand und einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, das von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft überlagert wird.

Ob ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

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

1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser

Es bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Es bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Gemäß den vorliegenden Unterlagen soll die Entsorgung des anfallenden Abwassers der Wohnbaufläche über den bestehenden Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen. Das Abwasser wird somit der Kläranlage in Groß-Umstadt zugeführt. Eine Überlastung der Kanalisation und der Kläranlage ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht zu erwarten. Da der BBP schon besteht, ist bei der Baugenehmigung die anfallende Abwassermenge und die Leistungsfähigkeit der Kanalisation nachzuweisen. Das Plangebiet ist im Mischsystem erschlossen.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Hierzu werden in den vorliegenden Unterlagen keine Angaben gemacht. Da keine Regenwasserkanalisation vorhanden ist oder das Plangebiet an ein Gewässer angrenzt, ist im vorliegenden Fall eine Versickerung zielführender. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.

Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Zudem sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) und das DWA-Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser), sowie die Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 zu beachten.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Es ist festzusetzen, dass das anfallende Niederschlagswasser z.B. in Zisternen zu sammeln ist. Das gesammelte Wasser ist z.B. für die Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasserzwecke in den Gebäuden zu nutzen. Die Zisternenüberläufe sind an die Versickerungsanlage anzuschließen. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen.

Zur weiteren Abflussminderung ist bei Flachdächern eine dauerhafte Begrünung sowie die Verwendung von durchlässigen Materialien für die Flächenbefestigung zu empfehlen.

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergibt sich für den Plangeltungsbereich ein Eintrag.

Die Altablagerung „Friedhofserweiterung“ Gemarkung Hering, Fl. 2, Nr. 158, Gemeinde Otzberg (ALTIS Nr.: 432.017.020-000.009) wurde im Rahmen des AFR-Abschlussprogramms 2009 im Rahmen einer Einzelfallrecherche untersucht. Die Altablagerung besteht aus Bauschutt, Erdaushub und Grünschnitt. Die Materialien wurden von 1960 bis 1974 dort abgelagert. Die Altablagerung nimmt eine Fläche von ca. 1.700 m² ein und umfasst ein Volumen von ca. 5.000 m³. Die gesamte Ablagerung ist mit bindigem Boden abgedeckt. Der Untergrund besteht aus Lehm und gehört zum Kristallinen des Odenwalds. Es bestehen keine Anzeichen für die Einlagerung von Wasser gefährdende Stoffen.

Aufgrund dieses Sachverhaltes besteht keine Besorgnis, dass von dieser Altablagerung eine Gefährdung für die Allgemeinheit ausgeht. Weitere Untersuchungsmaßnahmen sind

nicht erforderlich. Aus den bodenschutzrechtlichen Anforderungen entsteht insgesamt kein weiterer Handlungsbedarf. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplan-Änderung.

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 Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die in der Begründung des Bebauungsplanes einzugehen ist:

1. Bodenziele
2. Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht
3. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen
4. Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des [Bodenviewers](http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm) <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>)
5. Vorbelastungen Boden
6. Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)
7. Zusammenfassende Bewertung Boden
8. Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen
9. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes

10. Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung
11. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung
12. Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand
13. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung
14. Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung
15. Erarbeitung einer Bilanzierung
16. Ableitung des Kompensationsbedarfs
17. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes
18. Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs
19. Bodenausgleichsmaßnahmen
20. Planungsalternativen Boden
21. Darstellung von Planungsalternativen
22. Monitoring Boden
23. Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen
24. Allgemeine Zusammenfassung Boden

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:

<http://www.hlug.de/start/boden/planung.html>

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Gegen die o. g. 13. FNP-Änderung und -Berichtigung "Hering-Friedhof" in Otzberg bestehen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken. 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, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht und Strahlung zu machen.

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

III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken.

C. Hinweise

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: kmr@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. Maike Bühner

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: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand
der Gemeinde Otzberg
Otzbergstraße 13
64853 Otzberg

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/9-2023/2**
Dokument-Nr.: **2023/907858**
Ihre Ansprechpartnerin: Petra Langsdorf
Zimmernummer: 3.005
Telefon/ Fax: 06151 12 6328/ +49 611 327642287
E-Mail: Petra.Langsdorf@rpda.hessen.de
Datum: 27. Juni 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Otzberg, OT Hering
13. Flächennutzungsplanänderung und -berichtigung „Hering-Friedhof“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Diesing + Lehn vom 24. Mai 2023
Meine Stellungnahme vom 13. März 2023, Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/9-2023/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Änderung und Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde, die für das gesamte Plangebiet dargestellte "Fläche für die Landwirtschaft" zukünftig als „Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof“ und „Wohnbaufläche“ (im südwestlichen Bereich) darzustellen. Dies stellt eine Anpassung an die bestehende Friedhofsnutzung sowie an bestehendes Planungsrecht im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Talstraße 3“ dar und dient deren Absicherung.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,4 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.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



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Wie bereits mit o. a. Stellungnahme vom 13. März 2023 festgestellt, befindet sich die Planfläche im Übergangsbereich zwischen einem im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebiet Siedlung, Bestand und einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, das von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft überlagert wird.

Ob ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

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

1. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Der Inhalt der o. a. Stellungnahme vom 13. März 2023 behält weiterhin Gültigkeit.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen wurden im Bereich der Wohnbaufläche Maßnahmen zur Schonung von Grundwasservorkommen und Versickerung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits festgesetzt.

Für die Friedhofsfläche wird ein geringer Anteil an Flächenbefestigung und deren Herstellung in wasserdurchlässiger Bauweise empfohlen.

2. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes wie folgt Stellung:

Der Inhalt meiner Stellungnahme vom 13. März 2023 zu den Belangen des nachsorgenden Bodenschutzes behält weiterhin Gültigkeit.

III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage wiederholt das Dezernat **Bergaufsicht** seine Stellungnahme vom 13. März 2023:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken.

C. Hinweise

Der Kampfmittelräumdienst wurde erneut nicht beteiligt. Ich verweise insoweit auf meine Ausführungen in der Stellungnahme vom 13. März 2023.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Petra Langsdorf

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: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)