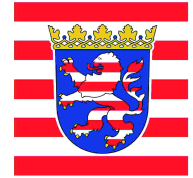




Deckblatt für Dokument:

Dokument-Nr.: 2020/991188  
GZ: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.12/25-2020/1  
Eingangs-/Versanddatum: 04.11.2020  
Betreff: koordinierte Stellungnahme  
Ersteller: hessb



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der  
Stadt Dietzenbach  
Europaplatz 1  
63128 Dietzenbach

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.12/25-2020/1**  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Ansprechpartner: Barbara Heß  
Zimmernummer: 3.048  
Telefon/ Fax: 06151 12 8930/ +49 611 327642285  
E-Mail: barbara.hess@rpda.hessen.de  
Datum: 4. November 2020

**Bauleitplanung der Stadt Dietzenbach**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße - Die Hainäcker“**  
**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorgesehene Fläche (ca. 1,18 ha) liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Wohnbaufläche, geplant“ was der regionalplanerischen Kategorie „Vorranggebiet Siedlung (Planung)“ entspricht. Die Bebauung der, an die Ortsrandlage von Dietzenbach angrenzenden Fläche, kann somit gemäß § 1 Absatz 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen folgendes mit: Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanverfahrens liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ (Verordnung vom 13. März 2000 (St.Anz. 14/2000, S. 1123) zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. Oktober 2015 (St.Anz. 48/2015, S. 1213)). Die Planung ist mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes jedoch vereinbar, da der Bebauungsplanentwurf in dem Gebiet lediglich einen bestehenden Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festsetzt. Eine Teillöschung ist daher nicht erforderlich. Ich bitte darum, die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich in den Planentwurf zu übernehmen.

Weitere Schutzgebiete sind von dem o. g. Bauleitplanverfahren nicht betroffen.

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

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



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

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

Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)

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

Gegen die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Gehrengaben habe ich in quantitativer Sicht keine Bedenken.

Bezüglich der Einleitung in den Gehrengaben empfehle ich, das Wasser anstelle des Kanals in einem offenen und begrünten Graben auf einem dem Wirtschaftsweg angrenzenden Grundstück zuzuleiten.

Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet:

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die entsprechende Verordnung vom 12. Juli 1985 (StAnz. 32/1985 S. 1548) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte Sie dies im Textteil als Hinweis aufzunehmen und die Fundstelle in der Begründung zu ergänzen.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht geplant. Diese wäre auch aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände nach meinem Kenntnisstand nicht möglich, da die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte und dies hier nicht gegeben ist. Die endgültige Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers kann erst im erforderlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden:

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-3 m, Quelle: Baugrundgutachten, Baugrundinstitut Langer GmbH, Projekt Nr. 102/19, Stand 22. Juli 2019) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens und die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Bitte nehmen Sie die entsprechenden Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

### Bodenschutz

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

#### 1. Nachsorgender Bodenschutz

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

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

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

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

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.

#### 2. Vorsorgender Bodenschutz

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b): Wenn durch Bebauungspläne die Zuständigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, und die überbaubare Fläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt, kann ebenfalls ein beschleunigtes Verfahren mit den Erleichterungen des § 13a BauGB durchgeführt werden. Wie bei § 13a

sind aber auch hier Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten, und es besteht die Pflicht, Eingriffe gering zu halten.

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

1. Bodenausgleichsmaßnahmen
2. Planungsalternativen Boden
  - Darstellung von Planungsalternativen
3. Monitoring Boden
  - Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen
4. 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>

#### Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Das unbebaute Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,16 ha und grenzt südlich an die bestehende Wohnbebauung an. Es ist als allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit insgesamt ca. 55 Wohneinheiten geplant.

Es befindet sich in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen „Wasserwerke Hintermark, Patershausen, Martinsee, Jügesheim und Dietzenbach“.

#### Schmutzwasser

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers mit ca. 19,8 m<sup>3</sup>/d bzw. 0,55 l/s (max.) soll über den in der Wilhelm-Leuschner-Straße liegenden Mischwasserkanal erfolgen.

Gegen diese Planung bestehen keine Bedenken.

#### Niederschlagswasser

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten. Erheblichen Einfluss auf die Höhe des Niederschlagswasserabflusses sowie der Verdunstungsrate hat die Oberflächenbefestigung der Verkehrswege, die Dachgestaltung sowie die Höhe der Substratschicht bei Gründächern.

Die Planung sieht eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung bei den nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sowie den privaten Stellplätzen vor. Alle Haus- und Carportdächer sind als Gründach mit einer Substrathöhe von mind. 8 cm konzipiert.

Der Punkt 6.3 -Dachbegrünung- der Planungsrechtlichen Festsetzungen ist dahingehend zu ändern, dass **nur** Flachdächer mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 15 cm Aufbaudicke zulässig sind.

Ziel dieser höheren Substratschicht ist die Reduzierung des Niederschlagsabflusses, der nach der jetzigen Planung in den Gehrengaben abzuleiten wäre.

Die Einleitung in den Gehrengaben bedarf der Erlaubnis. Mit dem Erlaubnis Antrag wird der Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie erforderlich, mit dem das Verschlechterungsverbot und Zielerreichungsgebot zu prüfen ist.

#### Immissionsschutz

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 wurde die Immissionssituation in Bezug auf die nahe gelegene Pferdehaltung durch das Büro Michael Herdt (ÖbV Sachverständiger), 63654 Büdingen untersucht. Durch das vorgelegte Geruchs-Gutachten sollte die Verträglichkeit einer geplanten Wohnnutzung mit der in der Nachbarschaft bestehenden Pferdehaltung nachgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall wurde, aufgrund der Nähe einer Pferdehaltung zur geplanten Wohnbebauung, das Ausbreitungsmodell AUSTAL2000 für die weitere Beurteilung der Situation herangezogen. Zur sachgerechte Ausbreitungsrechnung wurden die lokale Windverhältnisse –im vorliegenden Fall hilfsweise die Windmessdaten des Wetterparks Offenbach- zugrunde gelegt. Diese Windmessdaten zeigen, dass überwiegend mit Wind aus Südwest, gefolgt von Westsüdwest und Südsüdwest zu rechnen ist. Die Ausbreitungsrechnung zeigt aber, dass mit den größten Geruchseinwirkungen in nordnordwestlicher Richtung zu rechnen ist. Das würde bedeuten, dass eine überwiegende Windrichtung aus Südsüdost vorliegen müsste.

Durch die Hessische Landesanstalt für Naturschutz Umwelt und Geologie wird auf deren Homepage ein Windrosenatlas für Hessen zur Verfügung gestellt. Mit diesem Windrosenatlas wird ein Erwartungswert in einem feinmaschigen Gitternetz für ganz Hessen angezeigt. Folgt man dieser Windrose, so ist im betrachteten Gebiet mit einer überwiegenden Windrichtung aus Westsüdwest zu rechnen, sodass mit den stärksten Geruchsströmen in Ostnordost zu rechnen ist, also im geplanten Wohngebiet. Diese

Belastung ist m. E. auch mit der Windverteilung entsprechend der Windrose aus dem Wetterpark Offenbach gegeben.

Es ist daher darzulegen, wie das Gutachten nur zu einer irrelevanten Geruchsbelastung im geplanten Wohngebiet und zu einer merklichen Geruchsbelastung im Nordnordwesten des Reiterhofes gelangt.

Hinweis:

Das im Gutachten genannte Merkblatt: „Geruchsimmissionsprognose bei Tierhaltung, HMULV 2008“ liegt in einer neueren Fassung aus dem Jahre 2013 vor.

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 aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, 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. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzer, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

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>