

**Stadt Hirschhorn (Neckar)**

**Bebauungsplan „Am Kreuzfeld“  
mit Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**



**Von:**

Donnerstag, 27. März 2025 17:13

**An:**

Stadtplanung | KuBuS

**Cc:**

ali.koeklue@hirschhorn.de; unb@kreis-bergstrasse.de

**Betreff:**

Bebauungsplan "Am Kreuzfeld" mit Änderung FNP der Stadt Hirschhorn (Neckar), Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürger der Stadt Hirschhorn und Mitglied eines anerkannten Naturschutzverbandes möchte ich zu den offengelegten Planunterlagen "Am Kreuzfeld" fristgerecht folgende Anregungen und Bedenken vorbringen, mit der Bitte, diese im weiteren Verfahren zu prüfen und nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Vielen Dank im Voraus hierfür.

Meinen Äußerungen stelle ich Zitaten aus der Begründung und den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes jeweils voran, auf die Bezug genommen wird.

Vorweg möchte ich kritisieren, dass der Bebauungsplanentwurf über die Siedlungsflächenausweisung des rechtskräftigen FNP hinausgeht. Das heißt, es soll ohne nähere Begründung in einem landschaftssensiblen Bereich mehr baurechtlicher Außenbereich in Anspruch genommen.

Zur textlichen Begründung:

*"Als ungünstig zu bewerten sind jedoch die topografischen Verhältnisse in dem Gelände, das von der Landesstraße nach Norden hin ansteigt und entlang der Landesstraße z.T. eine ausgeprägte Böschung hat.*

*"In der Örtlichkeit befindet sich östlich des Plangebiets ein Quellaustritt. Der Abfluss folgt dem Verlauf der östlichen Plangebietsgrenze."*

=> Durch die bebauungsbedingt zu erwartenden erheblichen Veränderungen der Topografie (vor allem Abgrabungen, aber auch Auffüllungen und Versiegelungen) sind Veränderungen des Bodenwasserhaushalts zu befürchten, die sich bis auf die Quelle und das Quellgerinne im Osten des Plangebiets nachteilig auswirken könnten. Hierzu sollte eine nähere bodenkundlich-hydrogeologische Bewertung der Situation erfolgen.

*"Nach der Prüfung von Standortalternativen ist eine Alternative zur Inanspruchnahme der Außenbereichsfläche nicht vorhanden."*

=> Es wurde lediglich eine Standortalternative geprüft. Wurde geprüft, ob das Vorhaben im schon bebauten Areal des nahen Fabrikgeländes (ehemalige Pappenfabrik) verwirklicht werden kann? Hier findet sich an der L3105 östlich des geplanten Standorts auch ein der Fabrik zugeordneter, teilweise versiegelter und kaum genutzter Parkplatz, der ein Standort mit weitaus geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft darstellen würde.

*"Wo möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau."*

=> Die geplante Ausgleichsfläche am Ostrand des Plangebietes sollte gesichert von jeglicher Bautätigkeit, auch von Baustelleneinrichtung und Zwischenlagerung ausgenommen werden, da sonst hier ebenfalls ein Eingriff vorliegt und mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen ist.

*"Auf Grundlage der bisher vorliegenden Ergebnisse aus Bestandsaufnahme und naturschutzfachlicher Bewertung ist im östlichen Teil des Gebiets eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Als Entwicklungsziel ist vorläufig „Gehölze feuchter Standorte, feuchte Hochstaudensäume" formuliert. Damit soll eine den vorgefundenen Biotopstrukturen entsprechende Entwicklung und Aufwertung der Fläche erreicht werden."*

=> Es ist für mich nicht nachvollziehbar, wie auf dieser im Verhältnis zur Eingriffsfläche sehr kleinen Ausgleichsfläche ein quantitativ und qualitativ adäquater naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen kann, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das gesamte Plangebiet als extensives Grünland mit verschiedenen Saum- und Gehölzstrukturen einen hohen naturschutzfachlichen Ist-Wert besitzt und auch für das Landschaftsbild bedeutend ist. Die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaft und Wasser werden m. E. erheblich beeinträchtigt.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche, weitgehend eine feuchte Wiesenbrache, hat bereits jetzt einen hohen Wert für Natur und Landschaft. Die geplanten Maßnahmen führen zu keiner nennenswerten naturschutzfachlichen

Aufwertung bzw. sind, was Gehölzentwicklung betrifft, so gar als kontraproduktiv zu erachten. In einem wald- bzw. gehölzreichen Odenwaldtal mit Verbrachungstendenz sollten die verbliebenen Grünlandflächen nicht mit Gehölze bepflanzt werden. Ziel müsste es vielmehr sein, hier eine artenreiche, ein- bis zweischürig gemähte Nasswiese wiederherzustellen. Eine reine Flächensicherung stellt keinen Ausgleich dar.

*"In der Artenschutzprüfung wurden gelten die Artengruppen Vögel und Reptilien als Fokusgruppen."*

=> Bei gegebener Biototypenausstattung (extensives, teilweise feuchtes Grünland und Säume) wäre m. E. auch zu prüfen gewesen, ob Schmetterlinge der FFH-Anhänge II und IV betroffen sein können (z.B. Großer Feuerfalter, Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, Spanische Flagge). Weiterhin sind Vorkommen gefährdeter anderer Insektenarten m. E. nicht ausgeschlossen und wären in die Ausgleichsbetrachtung einzubeziehen. Auch Fledermäuse des FFH-Gebiets wären als relevant anzusehen (Jagdhabitat wald- aber auch ggf. gebäudesiedelnder Arten).

*"Die Hangkante selbst ist teilweise dicht bewachsen und bestanden von mächtigen Baumgehölzen, hier insbesondere einer Eiche (Quercus Robur) mit einem Stummdurchmesser von ca. 1 m."*

=> Es wird darum gebeten, intensiv zu prüfen, ob die große Eiche im Zuge der Bebauung erhalten werden kann. Dieser Eiche könnte auch eine artenschutzrechtliche Relevanz zu kommen.

*"Eine ökologische Baubegleitung erscheint nicht erforderlich."*

=> Hierauf sollte bei der Bebauung zum Schutz der wertvollen Biotopstrukturen am östlichen Gebietsrand nicht verzichtet werden.

#### Zu den schriftlichen Festsetzungen im BPlan:

*"Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Alarmhof, Übungshof, Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebenanlagen), sind innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet."*

=> Um übermäßige Eingriffe in den Boden durch Befestigung und Versiegelung zu vermeiden (Vermeidungs- und Minimierungsgbot des HENatG/BNatSchG), sollten die o.g. Nebenanlagen auf die zulässige GRZ angerechnet werden. Solche Anlagen sollten auf die überbaubare Grundstücksfläche - die großzügig dargestellt ist - beschränkt bleiben und keinesfalls in der Ausgleichsfläche liegen.

*"Für Anpflanzungen sind standortgerechte, resiliente Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden."*

=> Ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan bzw. entsprechende zeichnerische Festsetzungen zur Eingrünung der Gebäudestrukturen fehlen und sollten ergänzt werden.

*"Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich."*

=> Hier liegt ein redaktioneller Fehler vor. Zuständig ist das LRA Heppenheim.

*"Vermeidung von Lichtimmissionen Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden. Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufelddräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern. Regionales Saatgut. Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden."*

=> Hier liegt ein Widerspruch zur Aussage in der Begründung vor, dass eine ökologische Baubegleitung nicht erforderlich sei (siehe oben). Ansonsten wird die Stadtverwaltung gebeten, den Empfehlungen zur insektenschonenden Beleuchtung (geringer UV- und Blaulichtanteil, Vermeidung von Streulicht, Vermeidung von Dauerbeleuchtung etc.) - insbesondere auch wegen der Lage angrenzend an ein NSG und FFH-Gebiet -, zu autochthonem Pflanz- und Saatgut und zum Rückschnitt-/Rodungszeitraum nachzukommen.

*"Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufelddräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden."*

*Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern."*

*=> Redaktioneller Fehler, Doppelung in den festsetzungen bzw. Empfehlungen.*

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Kubus Planung  
Altenberger Str. 5  
35576 Wetzlar

Aktenzeichen	A III.3 Da 48-2025
Bearbeiter/in	Peter Steffens
Durchwahl	(06151) 3977830
Fax	(06151) 9574539
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	19.02.2025
Datum	05.03.2025

**Nur per E-Mail**

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Hirschhorn  
Bebauungsplan „Am Kreuzfeld“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB  
Hier: Stellungnahme**

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



Peter Steffens M.A.  
Bezirksarchäologe



Forstamt Beerfelden • Mümlingtalstraße 73 • 64760 Oberzent

## KUBUS planung

Altenberger Str. 5

35576 Wetzlar

Aktenzeichen	P 21
Bearbeiter/in	Gudrun Kranhold
Durchwahl	06068 9311-22
E-Mail	Gudrun.kranhold@forst.hessen.de
Fax	06068 9311-40
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	19.02.2025
Datum	20.03.2025

## Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hirschhorn Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

### Ihr Schreiben vom 19.02.2025

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zu der oben genannten Planänderung nehme ich wie folgt Stellung:

Forstfiskalische und fischereirechtliche Belange: Nicht betroffen

**Forsthoheitliche Belange:** Forsthoheitliche Belange sind hier aufgrund des östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Waldes betroffen.

Der aus forstfachlicher Sicht zur Gefahrenvermeidung erforderliche Abstand zwischen dem vorhandenen Wald und der geplanten Bebauung beträgt aufgrund der noch zu erwartenden Wuchsleistung des vorhandenen Waldbestandes im Minimum 28 Meter.

Diese Waldabstandsproblematik muss im Bebauungsplan im Detail geregelt werden.

Es bestehen aus unserer Sicht **Bedenken**, sofern der Waldabstand bzw. die Baumfallzone auf der Ebene des B-Planes **nicht beachtet und/oder nicht durch Vereinbarungen** geregelt wird.

Diese Bedenken können nur unter der Voraussetzung zurückgestellt werden, dass in diesem Fall eine entsprechende Vereinbarung auf privatrechtlicher Ebene zwischen dem Land Hessen HessenForst abgeschlossen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kranhold



Forstamt Beerfelden • Mümlingtalstraße 73 • 64760 Oberzent

## KUBUS planung

Altenberger Str. 5

35576 Wetzlar

Aktenzeichen	P 22
Bearbeiter/in	Gudrun Kranhold
Durchwahl	06068 9311-22
E-Mail	Gudrun.kranhold@forst.hessen.de
Fax	06068 9311-40
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	19.02.2025
Datum	20.03.2025

### Bauleitplanung der Stadt Hirschhorn

#### Bebauungsplan „Am Kreuzfeld“

**Hier: Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§§ 4 I, 2 II BauGB)**

Ihr Schreiben vom 19.02.2025

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zu dem geplanten o. g. B-Plan nehme ich wie folgt Stellung:

Forstfiskalische und fischereirechtliche Belange: Nicht betroffen

#### Forsthoheitliche Belange:

Forsthoheitliche Belange sind hier aufgrund des östlich/nordöstlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Waldes wie folgt betroffen:

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück in der Gemarkung Langenthal, Flur 1, Flurstück Nr. 356/3 grenzt im Osten / Nordosten an die beiden Waldflurstücke Nr. 356/ 2 und Nr. 355/0 an.

Beide Flurstücke sind überwiegend mit älteren Eichen und Hainbuchen bestockt.

Bei der hier noch zu erwartenden Wuchsleistung ist zur Gefahrenvermeidung aus forstfachlicher Sicht die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes zwischen Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Personen und dem Wald von mindestens 28 m erforderlich.

Die im Lageplan des B-Planes vorgesehene Grenze der bebaubaren Fläche ist in einem Abstand von ca. 8 bis 10 Metern zu den Waldflurstücksgrenzen eingezeichnet. Somit befindet sich ein großer Teilbereich der bebaubaren Fläche komplett **im Einwirkungsbereich der Waldbäume**.

**Aus forsthoheitlicher Sicht bestehen aufgrund des hier zu geringen Sicherheitsabstandes erhebliche Bedenken gegen die geplante bebaubare Fläche innerhalb des Fallbereichs der Bäume.**

**Die Gefahrenzone von 28 m ist in dem beigefügten Kartenausschnitt markiert.**

Diese Bedenken können nur unter der Voraussetzung zurückgestellt werden, dass in diesem Fall eine entsprechende Vereinbarung auf privatrechtlicher Ebene zwischen dem Bauvorhabensträger und den betroffenen Waldeigentümern und Waldeigentümerinnen abgeschlossen wird.

Ein Muster dieser Vereinbarung ist in Anlage zur Kenntnis beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Kranhold



# Grundstücke für die neuen Feuerwehrgebäude



Datum: 13.03.2025  
14:49:47

1:1.000

0 10 20 30 40 m

 **HessenForst**  
MEHR WALD.  
MEHR MENSCH.

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



# Haftungsausschlussvertrag

zwischen Herrn / Frau

, vertreten durch

(nachfolgend „**Vertragsgeber**“ genannt)

und

**der Stadt .....**

(nachfolgend „**Vertragsnehmer**“ genannt)

(Vertragsgeber und Vertragsnehmer nachfolgend einzeln auch „**Partei**“ und zusammen die „**Parteien**“ genannt)

wird nachstehender Vertrag geschlossen:

## § 1 Gegenstand des Vertrages

Die Stadt ..... beabsichtigt, auf ihren Grundstücken in der Gemarkung

in unmittelbarer Nähe zu

den Waldflurstücken ..... des Vertragsgebers... bauliche Anlagen..... zu errichten.

Durch die Errichtung bzw. den Betrieb der neuen baulichen Anlagen sind die Waldflächen des Vertragsgebers aufgrund der Unterschreitung des zur Gefahrenvermeidung zwischen Wald und Wohnbauwerken erforderlichen Sicherheitsabstands erheblich betroffen.

Daher treffen die Parteien die nachfolgenden Vereinbarungen.

## § 2 Verpflichtungen der Parteien

2.1 Der Vertragsnehmer verpflichtet sich, dem Vertragsgeber sämtliche durch die waldrandnahe Bebauung auf den Parzellen Gemarkung , Flur, Flurstück/e , entstehenden Mehrkosten und Mindererlöse bei der Waldbewirtschaftung der in § 1 genannten Waldflächen auf einer Tiefe von ca. (?) m, gemessen von der Grundstücksgrenze der Parzellen Flur , Flurstück/e an, zu erstatten. Mehrkosten und Mindererlöse im vorgenannten Sinne sind die dem Vertragsgeber im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung bzw. Bei Maßnahmen der Gefahrenabwehr entstehenden Mehraufwendungen, die aufgrund des Vorhandenseins der baulichen Anlagen des Vertragsnehmers in Waldrandnähe verursacht werden bzw. entstehen.

Im Einzelnen können dies insbesondere Kosten für folgende Mehraufwendungen sein:

- Verkehrssicherungskontrollen, die vor der Bebauung nicht erforderlich waren,

- Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, die vor der Bebauung nicht erforderlich waren (z. B. Aufasten am Waldrand, Entnahme von Einzelbäumen etc.)
- Kosten für erschwerte Fällungen
- Umbau des Waldrandes
- Ggf. erforderliche forstliche Gutachten hinsichtlich der Produktionsverluste sowie hinsichtlich des Hiebsunreifeverlustes und der Waldrandschäden,
- Mindererlöse beim Holzverkauf
  - durch Einschlag von Laubbäumen im Sommer,
  - durch niedrigeren Preis wegen Kleinstmengen,
  - durch Einschlag vor Erreichen der Umtriebszeit.

Der Vertragsgeber wird im Falle der Geltendmachung von Mehrkosten oder Mindererlösen nachprüfbar Rechnung legen.

2.2 Sämtliche Ansprüche des Vertragsgebers nach vorstehenden Regelungen sind beschränkt auf einen Betrag von jährlich maximal EUR 10.000,00 (?). Der vorstehende Höchstbetrag findet keine Anwendung, soweit der Vertragsnehmer das Entstehen der betreffenden Schäden selbst verschuldet hat oder wenn in einem Kalenderjahr Mehrkosten oder Mindererlöse (§ 2.1) aufgrund eines singulären Ereignisses, dessen Eintritt keine Partei zu vertreten hat (z. B. Sturm, Feuer, Katastrophenfall), entstehen.

- 2.3 Der Vertragsgeber verpflichtet sich im Gegenzug, die in § § 1 genannten Waldflächen ordnungsgemäß zu bewirtschaften und alle zur Abwendung von Gefahren für die baulichen Anlagen auf den Grundstücken des Vertragsnehmers erforderlichen Maßnahmen im Benehmen mit dem Vertragsnehmer zu treffen.

### **§ 3 Haftung**

- 3.1 Der Vertragsnehmer erklärt hiermit, dass er bei der Errichtung, Unterhaltung und dem Betrieb der baulichen Anlagen auf eigene Gefahr handelt.
- 3.2 Er erklärt den unwiderruflichen Verzicht der Stellung von Ersatzansprüchen gegen den Vertragsgeber und deren Rechtsnachfolger für Schäden, die durch den forstwirtschaftlichen Betrieb, unbeschadet ihres Rechtsgrundes, oder durch Windwurf und Windbruch, Schnee- und Eisbruch, Waldbrand, herabfallende Äste und dergleichen an seinen / auf seinen Grundstücken Gemarkung ,Flur , Flurstück/e befindlichen baulichen Anlagen, entstehen können.
- 3.3 Dieser Verzicht gilt gegenüber allen an dem forstwirtschaftlichen Betrieb direkt oder indirekt Beteiligten.

- 3.4 Darüber hinaus erklärt der Vertragsnehmer den vorgenannten Personenkreis schadlos zu halten, falls dieser von Dritten für Schäden o. g. Art in Anspruch genommen werden sollte.
- 3.5 Ferner verpflichtet sich der Vertragsnehmer zum Ersatz jeglichen Schadens, der durch die Errichtung, Erhaltung oder den Betrieb seiner Anlagen dem Vertragsgeber als Waldbesitzer oder deren Rechtsnachfolger etwa entstehen sollte.
- 3.6 Sämtliche vorgenannten Regelungen dieses § 3 gelten nicht für den Fall, dass der Vertragsgeber im Rahmen des forstwirtschaftlichen Betriebes übliche oder gebotene Sorgfaltsmaßnahmen missachtet. In einem solchen Fall haftet der Vertragsgeber für etwaige Schäden selbst.

#### **§ 4 Vorkehrungen**

- 4.1 Der Vertragsnehmer hat Vorkehrungen zu treffen, um Verunreinigungen und Schäden an forstlichen Flächen zu vermeiden. Treten Verunreinigungen oder Schäden in forstlichen Flächen auf, die vom Vertragsnehmer zu verantworten sind, verpflichtet sich dieser zur Beseitigung der Verunreinigungen und Schäden und ggf. der Folgeschäden. Vermögensverluste sind dem Vertragsgeber zu erstatten.
- 4.2 Bei Nichterfüllung innerhalb einer Frist von 4 Wochen erhält der Vertragsgeber die Möglichkeit der Ersatzvornahme.

#### **§ 5 Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger**

- 5.1 Die Parteien verpflichten sich, die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen vertraglich auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu übertragen. Hierzu ist das beiliegende Vertragsmuster zu verwenden (s. Anlage 1 - Mustervertrag).
- 5.2 Verstößt eine Partei gegen diese Verpflichtung, so haftet sie der anderen Partei für den ihr dadurch entstehenden Schaden.
- 5.3 Die Parteien verpflichten sich, einander die Rechtsnachfolge anzuzeigen und eine Abschrift der Rechtsnachfolgevereinbarung nach vorstehendem Absatz § 5.1 zu überlassen.

#### **§ 6 Sonstiges**

Dem Vertrag liegt ein Lageplan bei, der wesentlicher Bestandteil des Vertrages ist (s. Anlage 2 – Lageplan).

## § 7 Gerichtsstand

Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist **XXX** soweit die Vertragsparteien die Voraussetzungen des § 8 ZPO erfüllen und soweit nicht der ausschließliche dingliche Gerichtsstand begründet ist.

## § 8 Vertragsausfertigungen

Dieser Vertrag wird mit Plänen dreifach ausgefertigt. Es erhalten der Vertragsnehmer ein Exemplar, der Vertragsgeber zwei Ausfertigungen.



.....(Ort),.....(Datum)

Für den Vertragsgeber

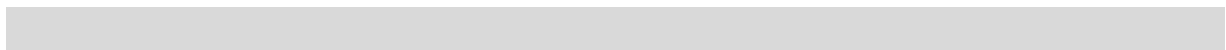
Vertragsnehmer

.....

(Unterschrift)

.....

(Unterschrift)



### Anlagen:

1. Muster Rechtsnachfolgevereinbarung
2. Lageplan

**Anlage 1 zum Haftungsausschlussvertrag zwischen dem Vertragsgeber dem  
Vertragsnehmer und XXXXX vom (Vertragsdatum)**

**Rechtsnachfolgevereinbarung**

**betr. den Vertrag zwischen dem Vertragsgeber, (Anschrift)**

**und dem/den Vertragspartner(n) zu 1)**

zwischen

.....

(Vertragspartner(n) zu 1)

und

.....

(Vertragspartner(n) zu 2)

1. Die Unterzeichner haben vereinbart, das Eigentum an den Grundstücken  
Gemarkung xxx, Flur x, Flurstück XXXXX  
auf den/die Vertragspartner zu 2) zu übertragen
2. Der/die Vertragspartner zu 2) erklären, dass ihm/ihnen der Inhalt des  
Vertrages mit dem Vertragsgeber bekannt ist.
3. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Unterzeichner, dass der/die  
Vertragspartner zu 2) alle Rechte und Pflichten, die sich aus dem unter Ziffer  
2 genannten Vertrag für den/die Vertragspartner zu 1) ergeben, ab dem  
..... als eigene übernimmt/über -nehmen. Er/sie tritt/treten unter  
Freistellung des/der bisherigen Vertragspartner(s) zu 1) an dessen/deren  
Stelle in den unter Ziffer 2 genannten Vertrag ein.
4. Der Vertragsgeber erhält eine Abschrift dieser Vereinbarung.

(Ort)

(Datum)

.....

.....

(Vertragspartner zu 1)

(Vertragspartner zu 2)

**Anlage 2 zum Haftungsausschlussvertrag zwischen dem Land Hessen und  
XXXXX**

**Lageplan**



Jagdclub St. Hubertus Bergstraße e. V. | Werlestr. 14 | 64646 Heppenheim

Stadt Hirschhorn  
Heer Köklü  
Rathaus Hirschhorn  
69434 Hirschhorn

Bearbeiter dieses Vorgangs:  
Jürgen Wolf  
[Naturschutzbeauftragter-odenwald@bergstraesser-jagd.de](mailto:Naturschutzbeauftragter-odenwald@bergstraesser-jagd.de)  
23. März 2025

## Betreff

### Bebauungsplan „Am Kreuzfeld“ mit Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Langental

Sehr geehrte Herr Köklü, sehr geehrte Damen und Herren,  
vielen Dank, dass Sie mir als Naturschutzbeauftragter des LJV Hessen nach § 63  
BNatSchG die Gelegenheit geben, eine Stellungnahme zu o. a. Planung einzu -  
reichen.

Bei Befolgung der in den „Textlichen Festsetzungen“ vorgegebenen Anordnungen  
bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Dennoch möchte ich noch einige Hinweise geben, die sich aus den „Textlichen  
Festsetzungen“ ergeben.

3.1. Statt einer Begrünung der Dachflächen schlage ich die Installation von  
Fotovoltaikanlagen und/oder Thermosolaranlagen vor.

Ergänzend möchte ich noch Maßnahmen empfehlen, die eine Bodenversiegelung  
verhindern, dort wo es möglich ist z. B. Rasengittersteine zu installieren. Somit



könnte das anfallende Niederschlagswasser versickern.

Bei einer Einzäunung des Geländes sollte beachtet werden, dass der Abstand von Zaununterkante zum Boden ca. 15 cm beträgt, damit Kleinsäuger wie Igel durchschlüpfen können.

Von Seiten des zuständigen Jagdpächters bestehen keine Einwände zur Umsetzung des Planungsvorhabens.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Wolf

Naturschutzbeauftragter nach § 63 BNatSchG



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per E-Mail: [a.richter@kubus-group.com](mailto:a.richter@kubus-group.com)

Magistrat  
der Stadt Hirschhorn (Neckar)  
Hauptstraße 17  
69434 Hirschhorn (Neckar)

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/4-2025/1**  
Dokument-Nr.: **2025/331150**  
Ihre Nachricht vom: 19. Februar 2025  
Bearbeitet von: Barbara Heß  
Zimmernummer: 3.007  
Telefon/ Fax: +49 6151 12 8930/+49 611 327642285  
E-Mail: [Barbara.Hess@rpda.hessen.de](mailto:Barbara.Hess@rpda.hessen.de)  
Datum: 25. März 2025

**Bauleitplanung der Stadt Hirschhorn (Neckar)  
Bebauungsplanentwurf „Am Kreuzfeld, sowie FNP-Änderung“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros KUBUS planung vom 19. Februar 2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Hirschhorn (Neckar) den Bau eines neuen Feuerwehrhauses, sowie den Bau eines Dorfgemeinschaftshauses.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha.

**B. Stellungnahme**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

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



Das Plangebiet liegt komplett innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Zudem wird der Geltungsbereich zu ca. 0,3 ha sowohl von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ als auch einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Gemäß Grundsatz G10.1-11 des RPS/RegFNP 2010 ist in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke – sofern keine solchen „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind – sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Die Planung eines solchen Feuerwehrstandortes mit Dorfgemeinschaftshaus geht mit diesem Grundsatz konform.

Es bestehen aus regionalplanerischer Sicht weder gegen den Bebauungsplan noch gegen die Flächennutzungsplanänderung Bedenken.

Ich bitte jedoch zu beachten, dass in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen die vor Ort jeweils bestehenden klimatischen Bedingungen beachtet und bei der Umsetzung der Planung, (z.B. durch entsprechende Ausrichtung der Gebäude, Aufforstungen usw.) berücksichtigt werden sollen.

## **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**

Gegen den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

### **2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer**

Die Versickerung bzw. Verwertung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben.

Sofern dies nicht möglich ist, muss nachgewiesen werden, wie der durch die geplante Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag abgeführt werden soll. Bei Einleitung in einen Vorfluter (durch Kläranlagen/ Regenentlastungen/Trennkanalisation) ist dessen Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Die Bauleitplanung ist dann entsprechend zu überarbeiten.

Bezüglich einer gesicherten Abflussregelung sind zunächst alle möglichen Maßnahmen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl im Innen- als auch im Außen-bereich des Baugebiets zu prüfen und auszuschöpfen (z. B. Versickerung von Niederschlags-wasser, Flächenentsiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen- und Wededämmen usw.). Die dann noch verbleibende Niederschlagsmenge ist gewässerökologisch verträglich und ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Gewässers (ggf. gedrosselt) abzuleiten. Hierbei sind möglichen Auswirkungen von Starkregenereignisse sowie die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen bei der Aufstellung der Bauleitplanung dringend zu beachten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer kann nur erfolgen, wenn diese gewässerökologisch verträglich ist und eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Gewässers gegeben ist, sodass Schäden für die bebauten Flächen und die Unterlieger ausgeschlossen sind.

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

Für abwassertechnische Belange ist die Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zuständig.

### **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 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 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 im Umweltbericht einzugehen ist:

**Bodenziele:** Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht.

**Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen:** Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers).

**Vorbelastungen Boden:** Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz).

**Zusammenfassende Bewertung Boden:** Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen.

**Boden und Erheblichkeit des Eingriffes:** Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung.

**Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung:** Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand.

**Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung:** Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung, Erarbeitung einer Bilanzierung, Ableitung des Kompensationsbedarfs.

**Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes:** Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad.

**Bodenausgleichsmaßnahmen:** Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden.

**Ziel** muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.

Beispiele sind Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw., Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen, Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, Nutzungsextensivierung, Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten, Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade sowie erosionsmindernde Maßnahmen.

#### Planungsalternativen Boden:

Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennbar zeigen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).

Monitoring Boden: Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen

#### 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: Arbeitshilfe zum Bodenschutz in der Bauleitplanung

### **5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Ich rege an, für die Planung einen Lärmgutachten zu erstellen, dass den Nachweis erbringt, dass die Nutzung der Fläche als Feuerwehrhaus und als Dorfgemeinschaftshaus zu keinen Nachteilen für die vorhanden Wohnbebauung führt.

Das Gutachten sollte eine realistische die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses (z.B. öffentliche Veranstaltungen, private Feiern, Konzerte, Theatervorstellungen usw.) berücksichtigen, sowie einer evtl. Lüftungsanlage und den Parkierungsverkehr, vor allem am Ende der Veranstaltungen.

In dem Gutachten sollten auch die Lärmemissionen des Feuerwehrhauses betrachtet werden, da aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung es zu Lärmeindrücken bei Übungen und Gerätewartung der Fahrzeuge kommen kann.

Das Gutachten sollte Maßnahmen und Bedingung enthalten, die die sichere Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm gewährleisten.

Bei der eigentlichen Planung der Gebäude sollte auch die Ausrichtung der Gebäude, der Zufahrt und die Parkplätze berücksichtigt werden, da hier durch eine abschirmende Wirkung zur Wohnbebauung erreicht werden kann.

### **III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

#### **Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

Die baulichen Rahmenbedingungen für die Feuerwehr in Hirschhorn, Stadtteil Langenthal entsprechen nicht mehr den technischen und rechtlichen Anforderungen, die nach heutigen Maßstäben einzuhalten sind. Eine Ertüchtigung des bestehenden Gebäudes oder ein Neubau auf dem Bestandsgrundstück sind nicht möglich, da auch Bedarf für einen zusätzlichen Einstellplatz für ein neues Fahrzeug benötigt wird. Somit wird für das Feuerwehrhaus ein Neubau erforderlich.

Aus Sicht der von mir zu wahrenen Belange Landwirtschaft/Feldflur nehme ich wie folgt Stellung:

Der Regionalplan 2010 stellt im Planbereich Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar, überlagert von Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und ist ca. 0,8 ha groß.

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich um Grünland, welches von einem Landwirt bewirtschaftet wird.

Nach dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (aktuelle Fortschreibung 2021) ist das Plangebiet in der Einstufung 1b (höchste Wertigkeit) der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt. Damit hat diese Fläche das Potenzial für eine hohe Bedeutung als Ernährungs- und Versorgungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungs- und Schutzfunktion.

Eventuelle weitere notwendige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach naturschutzrechtlichen Belangen haben entsprechend § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Inanspruchnahme die agrarstrukturellen Belange zu berücksichtigen. Aus Sicht der Oberen Landwirtschaftsbehörde werden Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen gegenüber der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere denen mit besonders guten Böden, bevorzugt. Hierzu können erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) genutzt werden. Müssen landwirtschaftliche Flächen aufgrund der rechtlichen Vorgaben für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach artenschutzrechtlichen Belangen herangezogen werden, sollte dies aus landwirtschaftlicher Sicht unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung vor Ort und unter Absprache mit dem Besitzer erfolgen.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen geringfügige Bedenken gegenüber der Beanspruchung von insgesamt ca. 0,8 ha landwirtschaftlicher Fläche. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens und dem offenbar notwendigen Neubau des Feuerwehrhauses werden die geringfügigen Bedenken zurückgestellt, solange die Ausgleichsmaßnahmen so weit wie möglich ohne die Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden.

Bei Umsetzung der Planung werden folgende Hinweise gegeben:

Die landwirtschaftliche Nutzung der Planungsflächen sollte bis zur Umsetzung der Planung so lange wie möglich ermöglicht werden.

Für Einfriedungen und Hecken gelten die Abstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes, unter anderem § 16 bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücken und §§ 38-41 bei angrenzenden Wirtschaftswegen.

### **1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung ist eine Fläche für den Gemeinbedarf, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vorgesehen. Damit werden rechtswirksame Wohnbau- sowie landwirtschaftliche Flächen überplant. Aufgrund dieser ca. 1.400 m<sup>2</sup> großen Erweiterung der Siedlungsfläche kommt es bei Verwirklichung der Planung zu einer zusätzlichen Überbauung von Vegetationsbeständen, die erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach sich ziehen kann.

Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten kann dies unter anderem zu einem direkten Lebensraumverlust für besonders geschützte Arten wie Äskulapnatter, Ameisenbläulinge oder Zauneidechse führen. Insofern sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Hinblick auf relevante Arten dahingehend zu prüfen, ob der Realisierung der Gemeinbedarfsfläche unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Hierzu sind naturschutzfachliche Untersuchungen im Wirkraum der Flächennutzungsplanänderung durchzuführen, aus denen eine Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit abzuleiten ist. Auf dieser Basis ist ein artspezifisches Vermeidungs- und Ausgleichskonzept zu prüfen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem Naturschutzgebiet „Ulfbachtal bei Hirschhorn“ und dem Natura 2000-Gebiet Nr. 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche berührt das Naturschutzgebiet nicht. Weiterhin können erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets ausgeschlossen werden.



## C. Hinweise

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach [bau-leitplanung-toeb@rpda.hessen.de](mailto:bau-leitplanung-toeb@rpda.hessen.de). Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Hoehere-Verwaltungsbehoerde).

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](mailto:kmrd@rpda.hessen.de).

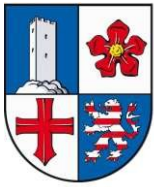
Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

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



Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Postfach 11 0, 64629 Heppenheim

#### Per Mail

An  
KUBUS planung  
Andreas Richter  
Altenberger Str. 5  
35576 Wetzlar

Behördenrufnummer



. . . einfach ohne Vorwahl

**Postanschrift:**

Gräffstraße 5  
64646 Heppenheim

**Hausanschrift:**

Graben 15  
64646 Heppenheim  
**Bauen, Umwelt und Denkmalschutz**

**Sachbearbeitung:** Frau Emig

Raum: 2080

Durchwahl: 06252/15-5570

Telefax: 06252/15-5499

E-Mail: [staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de](mailto:staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de)

Homepage: [www.kreis-bergstrasse.de](http://www.kreis-bergstrasse.de)

**Datum: 28.03.2025**

Aktenzeichen: **TÖB-2025-629**

Bauleitplanung der Stadt Hirschhorn; Bebauungsplan "Am Kreuzfeld" mit Änderung des Flächennutzungsplanes

Grundstück: Hirschhorn - Langenthal, Wald-Michelbacher Str.

Bezug: Ihr Schreiben vom 19.02.2025

### **Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:

#### **Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

##### Redaktionelle Hinweise:

Unter dem Punkt „Grundwasser“ in den Hinweisen wird auf eine „unverzögliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises“ verwiesen. Wir bitten dies gegen den Kreis Bergstraße auszutauschen.

##### Begründung:

#### **4.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Feuerwehr, Bürgerhaus)“ festgesetzt. Flächen für ein Feuerwehrgerätehaus sind u. E. keine Anlagen für soziale Zwecke, sie sind eher als Anlagen für die Sicherheit und Verteidigung (vgl. Brügemann/Gierke BauGB § 9 Rn. 344) zu betrachten. Ein Bürgerhaus oder Dorfgemeinschaftshaus stellt ebenfalls keine Anlage für soziale Zwecke dar und ist eher als „Anlage für kulturelle Zwecke“ zu betrachten.

Wir empfehlen an dieser Stelle daher die Formulierung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zu streichen und als Zweckbestimmung lediglich „Feuerwehr und Bürgerhaus“ zu wählen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Wir halten die festgesetzten Bezugspunkte für zu unbestimmt. Der Geländeanschnitt ist vergleichbar mit der natürlichen Geländeoberfläche, welche sich wegen ihrer Unbestimmtheit nicht als Bezugspunkt eignet (vgl. Fickert/Fieseler/Schmipfermann/Stühler BauNVO § 18 Rn. 3).

#### Allgemeine Hinweise:

Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich alle Festsetzungen zu begründen sind. Eine einfache Wiederholung der Festsetzungen in der Begründung reicht hierzu nicht aus.

#### **Untere Naturschutzbehörde**

1. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des B-Plans äußern wir uns als Untere Naturschutzbehörde zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass die artenschutz- und biotopschutzrechtlichen Aspekte nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen.
2. Da die Unterlagen des Vorentwurfs naturgemäß noch nicht vollständig vorliegen, geben wir zum einen allgemeine Hinweise zu den Anforderungen an die Unterlagen für die Offenlage nach § 4 (2) BauGB. Zum anderen geben wir konkrete Anregungen zu den bereits vorliegenden Unterlagen.

Nachfolgende Ausführungen sind nach naturschutzrechtlichen Aspekten gegliedert. Diese können – sofern nicht konkret benannt – ein oder mehrere Planungsteile (Artenschutzprüfung, Umweltbericht, Begründung und/oder Festsetzungen) betreffen.

#### Flächennutzungsplan

3. Wir regen an, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im B-Plan festgesetzte Fläche im FNP als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darzustellen.  
Sollte darüber hinaus ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans und zugleich innerhalb der Stadt erfolgen, weisen wir darauf hin, dass der Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen ist.

#### Bebauungsplan

#### Natura 2000

4. Im Falle benachbarter bzw. umliegender Natura 2000-Gebiete (FFH- sowie Vogelschutzgebiete) ist zu klären, ob es infolge der Umsetzung der Planung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des jeweiligen Natura 2000-Gebietes kommen kann. Um dies zu klären, ist eine Natura 2000-Vorprüfung (Prognose) zu erstellen. Sofern die Prognose zum Ergebnis kommt, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele nicht ausgeschlossen werden können, bedarf es einer Verträglichkeitsprüfung (§ 34 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 4 BauGB).
5. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt das FFF-Gebiet 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“ an. Laut vorliegender Unterlagen liegt „zu der Planung (...) im Entwurf ein Fachbeitrag Artenschutz mit integrierter NATURA 2000-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet 6519-304 Odenwald bei Hirschhorn vor“ (Begründung, S. 14). Leider ist dieser Entwurf den Planunterlagen nicht beigelegt. Daher kann die in der Begründung wiedergegebene Aussage „Das Vorhaben erscheint (...) im Hinblick auf die Wirkungen auf das NATURA-2000-Gebiet realisierbar“ nicht nachvollzogen werden.

#### Gesetzlicher Biotopschutz

6. Maßnahmen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung eines gesetzlich geschützten Biotopes führen, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Auf der Grundlage der Erhebung und Darstellung des Bestandes ist in den Unterlagen darzulegen, ob gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 25 HeNatG) erheblich beeinträchtigt werden können. Dies gilt nicht nur für Biotope innerhalb des Geltungsbereichs, sondern auch für Biotope, die

zwar außerhalb des Geltungsbereichs liegen, sich aber noch im Wirkungsbereich befinden. Im Hinblick auf die Prüfung der erheblichen Beeinträchtigungen sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Sollten erhebliche Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope - auch durch Festlegung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen - nicht ausgeschlossen werden können, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung, die nur im Falle eines Ausgleichs (im engeren Sinne) erteilt werden kann. Wir verweisen diesbezüglich auf § 30 BNatSchG.

Damit wir bereits im Rahmen der Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans die Ausnahmegenehmigung in Aussicht stellen können, ist es erforderlich, in den Unterlagen den biotopschutzrechtlichen Ausgleich gesondert darzulegen und separat zu bilanzieren.

7. In der vorliegenden Begründung werden verschiedene Biotoptypen benannt, bei denen es sich um gesetzlich geschützte Biotope handeln dürfte (z.B. Binsen-/Seggenwiesen, Quellbach). Im Rahmen der Bestandserhebung sind die gesetzlich geschützten Biotope zu erfassen, textlich zu beschreiben und in der Bestandskarte darzustellen. Ferner ist – wie oben ausgeführt – zu klären, ob mit Umsetzung des B-Plans von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen werden muss. Sofern Maßnahmen möglich bzw. notwendig sind, um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind diese darzulegen und rechtlich zu sichern.  
Für den Fall, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen nicht vermeiden lassen, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung (s.o.).

#### Besonderer Artenschutz (§ 44 f. BNatSchG)

8. Im Aufstellungsverfahren des B-Planes ist nachvollziehbar darzulegen, ob bei der Realisierung der Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG verstoßen wird bzw. verstoßen werden kann und hierdurch der Vollzug des B-Planes scheitern kann. Im Falle der Vollzugsunfähigkeit wäre der B-Plan unwirksam.
9. Eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) wird laut vorliegender Unterlagen erstellt. Für deren Erstellung sowie zu weiteren artenschutzrechtlichen Anforderungen geben wir folgende Hinweise:
  - Die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (ASP) sollte eng an den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“, 2. Fassung (HMUELV 2011) angelehnt werden.
  - Der Untersuchungsumfang ist - ausgehend von den Biotoptypen sowie dem möglichen Vorkommen planungsrelevanter Arten im Naturraum - nachvollziehbar abzuschichten.
  - Als Betrachtungsraum für die ASP ist der gesamte Wirkraum, also der Bereich, in dem Störwirkungen bzgl. der planungsrelevanten Arten zu erwarten sind, relevant. Dies bedeutet, dass der Betrachtungsraum über den Planbereich hinaus auszudehnen ist. Die Festlegung des Wirkraums ist nachvollziehbar darzulegen.
  - Angaben zur Erfassung (Methoden, Termine, Witterungsverhältnisse etc.) sind darzulegen.
  - Notwendige Maßnahmen (Vermeidung, CEF-Maßnahmen) sind nachvollziehbar herzuleiten. Sie sollten unter Nennung des Umsetzungsverantwortlichen zusammenfassend dargestellt werden.
  - Sofern artenschutzrechtliche Ausgleichs-Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig werden, sind die für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlichen Flächen bereits in der Artenschutzprüfung konkret zu benennen und im Hinblick auf ihre Geeignetheit zu prüfen.
  - CEF-Maßnahmen erfordern ein Monitoring. Angaben über Dauer und Häufigkeit des Monitorings sowie Risikomanagement sind im Bedarfsfall in der Artenschutzprüfung darzulegen.
10. Laut vorliegender Unterlagen liegt „zu der Planung (...) im Entwurf ein Fachbeitrag Artenschutz mit integrierter NATURA 2000-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet 6519-304 Odenwald bei Hirschhorn vor“ (Begründung, S. 14). Leider ist dieser Entwurf den Planunterlagen nicht beigelegt. Daher können die in der Begründung wiedergegebene Aussagen und benannten Maßnahmen nicht nachvollzogen werden.  
In den Entwurfsunterlagen sollte herausgearbeitet werden, durch welche Maßnahmen sichergestellt wird, dass die wertvollen Bestände am östlichen Rand des Geltungsbereichs und die möglicherweise hier vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten, die entsprechend zu erfassen sind, nicht beeinträchtigt und in ihrer Qualität erhalten bleiben. Dies gilt insbesondere auch für den in den Unterlagen benannten notwendigen Schutz der Äskulapnatter.
11. Die in der Begründung wiedergegebene Aussage „Eine ökologische Baubegleitung erscheint nicht erforderlich“ ist nicht nachvollziehbar. Aufgrund des Vorkommens ökologisch wertvoller

Bereiche und des möglichen Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Arten regen wir an, die Notwendigkeit einer ÖBB zu überprüfen, um eine ökologisch sachgerechte Bauabwicklung gemäß den Vorgaben des B-Plans – v.a. im Hinblick auf den Artenschutz (Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen) sowie die Umsetzung des Ausgleichs zu gewährleisten.

#### Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) geben wir folgende Anregungen und Hinweise:

##### *Erfassung des Bestandes*

12. Die Kenntnis des Bestandes ist für die Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, des Ausgleichs sowie der artenschutzrechtlichen Relevanz (s.o.) von wesentlicher Bedeutung.

Daher regen wir an, den Bestand im Rahmen einer Biotoptypenkartierung zu erfassen, textlich zu beschreiben und in einer maßstabsgerechten Karte darzustellen.

Bei der Erfassung (und der Bewertung) des Bestandes ist vom letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen. Sofern der reale Zustand vom letzten rechtmäßigen Zustand abweicht, sollten sowohl der reale Zustand als auch der letzte rechtmäßige Zustand (als fiktiver Zustand) in Text und Karte dargestellt werden.

Die Einstufung/Bewertung des Grünlands ist auf Grundlage der Artenzusammensetzung und Nutzungsintensität nachvollziehbar darzulegen.

Wir weisen darauf hin, dass die nur national geschützten Arten (im Unterschied zu den europarechtlich geschützten Arten) nicht Gegenstand der Artenschutzprüfung sind. Daher sind sie im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu behandeln.

13. Zu den Angaben in den Vorentwurfs-Unterlagen zum Bestand geben wir folgende konkrete Anregungen:

- Die in der Begründung als Abb. 7 dargelegte Bestandskarte ist aufgrund der Farbgebung nur eingeschränkt lesbar. Wir bitten, die Lesbarkeit durch Änderung der Farbgebung sowie Einschrieb der Biotoptypennummern zu verbessern. Zudem regen wir an, die maßstabsgerechte Karte als Anlage (DIN A3) den Unterlagen beizufügen.
- Der Wirkraum sollte entsprechend obiger Ausführung im Rahmen der Biotoptypenkartierung miterfasst werden.
- Die Biotoptypen, insbesondere die ökologisch wertvollen Biotoptypen, sind ausführlich textlich zu beschreiben (Angabe Arteninventar, v.a. bei Grünland; bei Gehölzen im Eingriffsbereich: Arten, Alter, Ausprägung)

##### *Wirkungen/Beeinträchtigungen*

14. Die aufgrund der geplanten Eingriffe zu erwartenden Wirkungen/Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft sind zu prüfen, nachvollziehbar darzulegen und zu bewerten. Zu betrachten sind nicht nur die Wirkungen innerhalb des Plangebiets, sondern auch die Wirkungen auf angrenzende Flächen, insbesondere die ökologisch hochwertigen und sensiblen Bereiche nördlich sowie östlich des Plangebietes.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild darzulegen, um angemessene Maßnahmen zur weitgehenden Vermeidung von Beeinträchtigungen ableiten zu können.

##### *Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen*

15. Negative Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen und/oder Baumaßnahmen lassen sich durch konsequente Umsetzung geeigneter Maßnahmen deutlich reduzieren. Dies setzt voraus, dass geeignete Maßnahmen ermittelt (z.B. im Rahmen eines Grünordnungsplans gem. § 11 BNatSchG, § 11 Abs. 2 HeNatG) und rechtlich gesichert werden.
16. Da Umweltbericht und Grünordnungsplan noch nicht vorliegen, sind mögliche Vermeidungsmaßnahmen - mit wenigen Ausnahmen (s.u.) - in den Unterlagen noch nicht dargelegt. Hinsichtlich der in der Begründung sowie im Festsetzungsteil bereits benannten Maßnahmen geben wir folgende konkrete Anregungen:
- Wir begrüßen die in Nr. 3.1 erfolgte Festsetzung der Dachbegrünung. Allerdings weisen wir darauf hin, dass trotz erfolgter Festsetzung die Ausführung der Dachbegrünung nicht gewährleistet ist, da die hierfür notwendige Voraussetzung (Flachdach oder Dach mit

schwacher Neigung) nicht verbindlich festgesetzt worden ist.

Wir regen daher an, für die Dachneigung eine verbindliche Vorgabe zu machen, so dass die Ausführung der Dachbegrünung verbindlich wird.

Im Hinblick auf die (noch zu erstellende) Bilanzierung weisen wir darauf hin, dass eine Anrechnung der Dachbegrünung nur möglich ist, wenn die Dachbegrünung tatsächlich zur Ausführung kommt bzw. kommen muss. Dies wiederum erfordert, dass neben der verbindlichen Festsetzung der Dachbegrünung auch die für deren Ausführung notwendige und geeignete Dachneigung (Flachdach oder Dach mit schwacher Neigung) festgesetzt wird.

- Anstelle des in Nr. 3.3. vorgenommenen Verweises auf die „Vorgaben des Umweltberichts“ sind in den Festsetzungen die Maßnahmen konkret zu benennen, damit diese hinreichend bestimmt und verbindlich sind.
- Zu Nr. 4.3. sollte eine Artenliste ergänzt werden, in der die in Frage kommenden „standortgerechten, resilienten Laub- und Obstgehölze“ konkret benannt werden. Zudem ist das Arteninventar – zumindest bezogen auf die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche – auf heimische Arten zu beschränken. Angaben zu Mengen und Pflanzqualitäten sollten ergänzt werden.
- Bzgl. des Hinweises „Regionales Saatgut“ weisen wir darauf hin, dass die Verwendung von Pflanz- bzw. Saatgut für Ausgleichsflächen zwingend ist. Wir regen an, diesen Punkt entsprechend anzupassen.
- Wir regen an, den lediglich als „Hinweis“ aufgenommenen Punkt „Vermeidung von Lichtemissionen“ verbindlich festzusetzen. Zudem sollte aufgrund der Ortsrandlage, insbesondere aber aufgrund der nördlich und östlich angrenzenden ökologisch hochwertigen Bereiche, die Farbtemperatur deutlich abgesenkt werden. In Abhängigkeit von den möglicherweise betroffenen Arten sollte diese nicht mit max. 3.000 Kelvin, sondern mit max. 2.200 bzw. 2.700 Kelvin angegeben werden.
- Unter der Überschrift „Bauzeitenbeschränkung“ im Festsetzungsteil erfolgt der Hinweis, dass bzgl. der gesetzlich geregelten Zeiten für Fäll- und Rodungsmaßnahmen Ausnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen seien. Wir weisen darauf hin, dass es keine gesetzliche Möglichkeit einer „Ausnahme“ gibt. Daher ist dieser Hinweis zu streichen.
- Der in der Begründung (S. 14) genannte „Verzicht auf große Glasfronten ...“ zur Vermeidung von Vogelschlag sollte mit entsprechender Konkretisierung als Festsetzung aufgenommen werden.
- Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, wie z.B. Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen im Plangebiet, Randeingrünung, Vermeidung von Barrierewirkungen bei Einzäunungen u.a.m., sollten geprüft und verbindlich festgelegt werden.

### *Bilanzierung*

17. Für die notwendige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs empfehlen wir, die Kompensationsverordnung (KV) 2018 zu Grunde zu legen.

### *Ausgleich*

18. Hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichs geben wir folgende allgemeine Hinweise:

- Die für den Ausgleich erforderlichen Flächen und Maßnahmen sind darzulegen und rechtlich zu sichern (zur rechtlichen Sicherung siehe unten).
- Für die Nachvollziehbarkeit der Planung ist eine (maßstabsgerechte) Entwicklungskarte wesentlich, in der die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden. Hierin sind auch die in der Bilanzierung in Ansatz gebrachten Biotoptypen unter Angabe der Biotoptypen-Nummern darzustellen, damit die (noch zu erstellende) Bilanzierung nachvollzogen werden kann.
- Die Geeignetheit (Aufwertungsfähigkeit und Aufwertungsbedürftigkeit) der Flächen für den Ausgleich ist darzulegen. Dies erfordert auch eine Bestandsaufnahme (Biotoptypen) mit Darstellung in Text und (maßstäblicher) Karte, Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz, die Darlegung rechtlicher Bindungen etc.
- Maßnahmen zum Ausgleich sollten auf der Grundlage naturschutzfachlicher Konzepte (z.B. der Landschaftsplan der Stadt) hergeleitet werden. Sofern Maßnahmen nicht auf der Grundlage eines derartigen Konzeptes abgeleitet werden, bedürfen die Maßnahmen einer gesonderten naturschutzfachlichen Begründung.
- Zum bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarf verweisen wir auf die Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde.

Wir weisen zudem darauf hin, dass der Kompensationsbedarf dadurch gemindert werden kann, dass die Maßnahmen zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen.

19. Laut Begründung (S. 12) soll der östliche Bereich aufgewertet werden. Wir regen an, auf der Grundlage der Bestandserfassung darzulegen (zu den Anforderungen s.o.), welches Entwicklungspotential die Flächen haben. Die für eine Aufwertung erforderlichen Maßnahmen sind konkret darzulegen und rechtlich zu sichern.

#### Rechtliche Sicherung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen / Verfügbarkeit

20. Zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs und der (ggf. notwendigen) artenschutzrechtlichen Maßnahmen, zur Verfügbarkeit der Flächen sowie zur Umsetzung der Maßnahmen geben wir folgende Hinweise:

- Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Stadt/Gemeinde bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern. Zudem ist die Verfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten.
- Sofern sich die Flächen nicht im Eigentum der Stadt befinden, bedarf es einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer.
- Wir weisen darauf hin, dass für die Umsetzung des Ausgleichs sowie der ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die nicht auf den Baugrundstücken erfolgen, primär die planaufstellende Kommune verantwortlich ist.  
Dies bedeutet, dass die Stadt unabhängig von einer ggf. erfolgenden Sicherung per Festsetzung auch die Verfügbarkeit der Fläche sowie die tatsächliche Umsetzung (inkl. ggf. erforderlicher Pflegemaßnahmen sowie die dauerhafte Erhaltung) gewährleisten muss.
- Wir regen an, Angaben zu den Eigentumsverhältnissen, zur Verfügbarkeit und zur rechtlichen Sicherung der Flächen in den Unterlagen zu treffen.

21. Wir empfehlen, einen Hinweis aufzunehmen, wonach im bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan (gem. Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) und ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen übernommen, konkretisiert und damit verbindlich gemacht werden.

Für den Fall, dass auch artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig werden sollten, sollte der Hinweis um die Aufnahme dieser Maßnahmen ergänzt werden.

#### Umsetzung / Überwachung der Umweltauswirkungen

22. Der Ausgleich der Eingriffe muss zeitnah zur Realisierung der Eingriffe umgesetzt werden. Daher sollte eine Frist (bzw. ein Zeitkorridor) für die Durchführung der Maßnahmen in die Unterlagen aufgenommen und bei Flächen im Privateigentum verbindlich (städtebaulicher Vertrag) geregelt werden.

23. Wir weisen darauf hin, dass ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) – im Unterschied zu dem vorgenannten Ausgleich der Eingriffe – vorab durchzuführen sind und bereits vor Eingriffsbeginn funktionsfähig sein müssen.

24. Als Teil der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch den B-Plan ist die Durchführung der dem Ausgleich dienenden Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Dieses Erfordernis besteht unabhängig von ggf. aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Monitoring Maßnahmen.

Die Überwachung erfordert Herstellungs- sowie Funktionskontrollen, deren Umfang, Häufigkeit und Dauer im (noch zu erstellenden) Umweltbericht konkret dargelegt werden sollten.

#### Redaktionelle Hinweise

24. Wir regen an, im Entwurf die textlichen Festsetzungen auch als gesonderte Textdatei darzustellen. Hierdurch würde die Lesbarkeit verbessert.

## **Untere Wasserbehörde**

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen Rechnung getragen wird.

### Oberflächengewässer

Wie auch in der Begründung unter 5. 2. 1 thematisiert verläuft an der Ostgrenze des Plangebietes verläuft ein Gewässer, das dann südlich des Plangebietes mittels Verrohrung gefasst und unter der L 3105 durchgeführt wird. Im Zusammenhang mit dem angesprochenen Gewässer ist der Gewässerrandstreifen gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu erwähnen. Dieser ist im Außenbereich von der Böschungsoberkante landseits 10 m breit (§ 38 Abs. 3 WHG i. V. m. § 23 Abs. 2 Hess. Wassergesetz (WHG)). Im Gewässerrandstreifen ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen verboten (§ 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG). In der vorliegenden Planung ist im Wesentlichen eine *Fläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Gehölze feuchter Standort, feuchte Hochstaudenfluren* festgesetzt. Allerdings wird seitens der unteren Wasserbehörde angeregt, dass abgesehen von der Kennzeichnung der Ausgleichsfläche separat gekennzeichnet wird. In welchem Bereich der Gewässerrandstreifen exakt verläuft, lässt der Plan offen.

### Niederschlagswasser

Die vorgelegte Planung lässt offen, in welcher Weise das anfallende Niederschlagswasser beseitigt werden soll. Die ordnungsgemäße Beseitigung ist für das Plangebiet vorzusehen.

### Starkregenereignisse

Maßnahmen zur naturnahen dezentralen Wasserretention sowie zur Erosionsvermeidung lassen sich häufig kostengünstig in naturschutz- oder bauplanungsrechtliche Kompensationsmaßnahmen integrieren.

Dies gilt sowohl im Außenbereich (z.B. Erosionsschutz insbesondere oberhalb von Siedlungsbereichen) wie im Innenbereich (Dachgestaltung, - Begrünung, Retentionsmulden usw.)

Auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie finden Sie u.a. sowohl die hessenweite Starkregen-Hinweiskarte (als PDF und GIS-Download) als auch Informationen zu den im Projekt L'KLIMPRAX entwickelten Methoden und Datengrundlagen der kommunalen Fließpfad- und Starkregen-Gefahrenkarten.

Die Broschüre "Schäden durch Starkregen vermeiden" gibt einen komprimierten Überblick über die Projektergebnisse. Diese ist auf den Seiten des HLNUG unter nachfolgend aufgeführtem Link zu finden:

[Schaeden-durch-Starkregen-vermeiden2020.pdf \(hlnug.de\)](#)

### Erdwärme

Soweit die Nutzung von oberflächennaher Geothermie in der Ausführung des Bebauungsplans beabsichtigt ist, ist anzumerken, dass für das Plangebiet ein hydrogeologisch ungünstiger Standort ausgewiesen wird. Da es sich um hydrogeologisch um ein Gebiet mit einer wesentlichen d. h. weiträumigen Grundwasserstockwerkstrennung handelt, ist mit einer Beschränkung der Bohrtiefe zu rechnen. Die Erlaubnis für die Nutzung oberflächennaher Geothermie ist bei der Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht.

### Gartenbrunnen

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.



## Grundwasserhaltungen

In den textlichen Festsetzungen unter Grundwasser wurde der Landrat des Lahn-Dill-Kreises als zuständige Wasser- und Bodenschutzbehörde genannt, wir bitten dies in den Kreisausschuss des Kreis Bergstraße zu ändern.

Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass die erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen erlaubnispflichtig sein können. Wir bitten dies ebenfalls in den Hinweis mit aufzunehmen.

## Bodenschutz / Erdaushub

Wir weisen darauf hin, dass die Zuordnungswerte der LAGA M20 seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)<sup>1)</sup> bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BBodSchV<sup>2)</sup> ersetzt wurden.

Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV<sup>1)</sup> Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV<sup>1)</sup> Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß §8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV<sup>2)</sup> eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß §8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV<sup>2)</sup> eingebaut werden.

1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

In den Festsetzungen unter Wasser- und Bodenschutz – Erdaushub wird festgesetzt, dass mineralischer Bauschutt einer Wiederverwertung zuzuführen ist.

Ein direkte Wiederverwertung vor Ort ist spätestens seit Einführung der Ersatzbaustoffverordnung nicht mehr zulässig. Stattdessen hat eine Aufbereitung zu mineralischem Ersatzbaustoff über einen nach Ersatzbaustoffverordnung zugelassenen Hof zu geschehen. Um Missverständnisse zu vermeiden bitten wir um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises.

## **Untere Denkmalschutzbehörde**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Umgebung eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.).

Kulturdenkmal: "Birkenweg - Friedhof Langenthal und Gefallenen-Ehrenmal"

Für projektierte Baumaßnahmen in der Umgebung zu einem Kulturdenkmal bedarf es nach § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) einer Denkmalrechtlichen Genehmigung. Es ist ein isolierter Antrag auf Denkmalrechtliche Genehmigung zu stellen, dies ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

## **Landwirtschaft**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Feuerwehrhaus (ggf. mit Gemeindehaus) in der Stadt Hirschhorn, Ortsteil Langenthal, geschaffen werden.

Im Regionalplan Süd ist die Fläche des Plangebiets als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt und im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.100 m<sup>2</sup>.

Aus Sicht des **öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur** bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Beanspruchung von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen.

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich um Grünland, welches von einem Landwirt bewirtschaftet wird.

Stetig zunehmende Versiegelungen führen zu einem Verlust von Boden und Lebensräumen: Agrarflächen bilden die Grundlage unserer Ernährungswirtschaft und haben eine entscheidende Funktion im Ökosystem.

Da an der Errichtung eines Feuerwehrhauses ein öffentliches Interesse besteht sowie der relativ geringen Flächeninanspruchnahme, ziehen wir unsere grundsätzlichen Bedenken zurück.

Wir erwarten allerdings, dass für Kompensationsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden.

## **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität**

### SG Kreisstraßen

Fehlanzeige

### SG Radverkehr

Über die L 3105 verläuft eine regionale Radverkehrsverbindung, die im Radverkehrskonzept des Kreis Bergstraße hinterlegt ist. Des Weiteren ist der Neubau eines straßenbegleitenden Geh- und Radwegs entlang der Landesstraße als Maßnahme im Radverkehrskonzept hinterlegt.

Wir bitten dies zu berücksichtigen.

### SG ÖPNV

Fehlanzeige

## **Gefahrenabwehr – Brandschutz**

Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir zu o.g. Aktenzeichen wie folgt Stellung.

### Zu den allgemeinen Angaben

-Entfällt-

### Zum baulichen Brandschutz

- Sofern Gebäude mit Nutzungseinheiten errichtet werden sollen, deren zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00m über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da die Feuerwehr Hirschhorn nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO, sowie Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV, Anlage 1, B. Richtwerte.

### Zum anlagentechnischen Brandschutz

-Entfällt-

### Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

-Entfällt-

## Zum abwehrenden Brandschutz

- Aufgrund fehlender Angaben in der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Geschossanzahl, Grund- und Geschossflächenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich für mich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
- Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen des Grundstücks festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

## Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

-Entfällt-

## Zu Abweichungen / Erleichterungen

-Entfällt-

## Zitierte Rechtsquellen

Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)

vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Seitens der ebenfalls beteiligten Fachstellen Grundsatz und Kreisentwicklung sowie Straßenverkehrswesen werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.

## **Hinweis zum Bebauungsplankataster Kreis Bergstraße (Bürger-GIS)**

Im Zuge der Digitalisierung und Archivierung der Bauleitpläne empfiehlt die Arbeitsgruppe *GIS Kreis Bergstraße*, bei Planänderungsstufen möglichst den Ursprungsplan unter Einbeziehung der bereits in Kraft getretenen Änderungen auszufertigen. Mit dieser Praxis der Einarbeitung der textlichen oder/und geographischen Änderungen in den Gesamtplan erhält u. a. der Benutzer des Bürger-GIS die von ihm gewünschte Auskunft zu den z. Zt. geltenden örtlichen baurechtlichen Baubestimmungen anhand eines Planexemplars.

Die Einbeziehung des Ursprungsplans und evtl. vorliegenden Änderungen sind ggf. mit zusätzlichen Kosten und Verfahrensschritten verbunden. Bei dem digital erstellten Bauleitplan minimieren sich jedoch in der Regel die Aufwendungen für künftige Plan(änderungs)prozesse.

Des Weiteren bitten wir, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne/Flächennutzungspläne, wie im "Pflichtenheft Bauleitplanungskataster" formuliert, neben dem herkömmlichen Papierexemplar als Datenupload zur Verfügung zu stellen. Die weiteren Anforderungen können unserem Pflichtenheft entnommen werden, das über einen Link auf der Homepage des Kreises Bergstraße unter "[kreis-bergstrasse.de/unser-buergerservice/bauen-und-wohnen/bauleitplanung-und-gis](http://kreis-bergstrasse.de/unser-buergerservice/bauen-und-wohnen/bauleitplanung-und-gis)" zum Download bereitsteht.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Emig