Kreis Offenbach

Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Der Kreisausschuss

Fachdienst:
FD 63.2 Bauaufsicht
-Besondere Bauvorhaben-
Ansprechpartner/in:
Frau Wenzel-Masal
Raum:
3.D.25
Telefon:
06074-8180-4343
Telefax:
06074-8180-4932
E-Mail:
s.wenzel-masal@kreis-offenbach.de
Zeichen:
63-01775-21-88
Datum:
27.04.2021

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
19.03.2021 I/Planung/Ba

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube und Ostring 30/ Fa. Höfling"
hier: Stellungnahme des Kreises Offenbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen, Gebiet: "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube und Ostring 30/Fa. Höfling", wird seitens des Kreises Offenbach folgende Stellungnahme abgegeben:

Bei dem vorliegenden Änderungsverfahren handelt es sich um das notwendige Parallelverfahren zum ebenfalls bereits seit geraumer Zeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“, mit dem die Legalisierung der Nutzung einer Teilfläche der bislang ohne rechtsgültigen bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigungs- bzw. Rekultivierungsbescheid betriebenen „Grube Höfling“ und zugleich eine Immissions-Entlastung im innerörtlichen Gewerbebereich von Zellhausen angestrebt wird.

Die aktuelle gewerbliche Aktivität der Firma Höfling auf der Änderungsfläche A1 ist derzeit ausschließlich durch eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Zwischennutzung und durch einen umfangreichen öffentlich-rechtlichen Vergleichsvertrag mit hoher hinterlegter Bankbürgschaft für die Kompensation bereits erfolgter Eingriffe rechtlich abgesichert. Es ist daher irreführend, bei der aktuellen Bestandsaufnahme (Kapitel A 6. Begründung und B.2.1 des Umweltberichtes) von einem legalen Istzustand auszugehen.
Die Vertragslaufzeit musste bereits vier Mal um je ein Jahr verlängert werden, weil das B-Planverfahren nur sehr langsam voranging. Beim letzten B-Plan-Beteiligungsverfahren im Mai 2020 waren immer noch gravierende fachliche Mängel im Artenschutz, der Eingriffsvermeidung (mit verbindlichem Bebauungskonzept), der Eingriffsbilanzierung und Kompensation zu beanstanden. Auch

wasserrechtliche und forstfachliche Bedenken konnten noch immer nicht abschließend ausgeräumt werden.

Es wäre nicht wünschenswert, die RegFNP-Änderung zu vollziehen, ohne dass zumindest die Planreife für den B-Plan-Entwurf attestiert werden kann. Denn falls der B-Plan an fachlichen Hürden scheitert und nicht realisierbar ist, verliert der öffentlich-rechtliche Vergleichsvertrag seine Duldungsfunktion, und es müsste bauordnungsrechtlich der Rückbau und die Rekultivierung der Fläche A1 eingefordert werden. Es wird daher angeregt, zunächst noch die weitere Entwicklung des B-Plan-Verfahrens abzuwarten, und frühestens im Stadium seiner Planreife die notwendige parallele Reg-FNP-Änderung zu vollziehen. Dagegen bestünden naturschutzrechtlich keine Bedenken.

Es wird außerdem angeregt, die Änderungsfläche A2 um die südlich angrenzenden Flurstücke 25-29, 34 (westlicher Teil) in Flur 9, Zellhausen, zu erweitern, da diese Bereiche bereits ausgebeutet und rekultiviert sind. Zieldarstellung für Flurstück 25 wäre „ökologisch bedeutsames Grünland" (vgl. Festsetzungen in der Entwicklungskarte des Vergleichsvertrages), für die übrigen Flurstücke „Wald, Bestand".

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

Es ist sicherzustellen, dass gemäß der Trinkwasserverordnung einwandfreies Trinkwasser zur Verfügung steht.
Im § 17 Absatz 6 Satz 1 der TrinkwV ist angegeben, dass Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht ohne eine entsprechende Sicherungseinrichtung mit Wasser führenden Teilen verbunden werden, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des §3 Nr. 1 bestimmt ist.
Für die geplante Löschwasserversorgung ist eine geeignete Sicherungseinrichtung nach DIN 1988-600 zu installieren. Die Trinkwasserleitungen und deren Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden (z.B. DIN, DVGW, VDI).
Falls für diesen Bebauungsplan planungsrechtlich Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen oder Brunnen) vorgesehen sind, müssen diese von den künftigen Betreibern gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung formlos bei uns angezeigt werden.

Entwässerung
Das außerhalb der Bebauung liegende Plangebiet ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Der Aufbau des Untergrundes besteht aus nicht nachvollziehbaren Gemischen von anthropogenen Ablagerungen. Aus diesem Grund ist vor Umsetzung des genannten Vorhabens der Verbleib bzw. die Vorbehandlung der an folgenden Stellen anfallenden betrieblichen Abwässer und der Niederschlagswasser darzulegen:

- Verkehrswege und Abstellflächen
- Werkstatt mit Waschplatz
- Betriebsgebäude mit Sozial- und Toilettenräumen
- Container- und Baustoffsiloabstellflächen
- Abfall- und Sortieranlage

- Zwischenlagerflächen für Erdaushub und Bauschutt
- Erdaushub- und Bauschuttaufbereitungs- und Klassieranlagen
- Lagerung u. Behandlung von Grünschnitt

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

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die theoretische Möglichkeit besteht, anfallendes Schmutzwasser in den nördlich der Bundesautobahnen verlaufenden Kanal abzuleiten. Der weitere Verbleib des dort eingeleiteten Abwassers bzw. der weitere Kanalverlauf ist zu klären.

Aufbereitung/ Zwischenlagerung von Bauschutt
Es werden Bauschutt und Erdaushub im beplanten Bereich aufbereitet und zwischengelagert.

In dem Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid aus dem Jahr 1995 wurde die Aufbereitung und Zwischenlagerung von „unbelastetem" Bauschutt und Erdaushub genehmigt.

Es ist dem Genehmigungsbescheid nicht zu entnehmen und uns nicht bekannt, welche Kubaturen maximal an

- nicht aufbereitetem Bauschutt
- aufbereitetem Bauschutt
- nicht aufbereitetem Erdaushub
- aufbereitetem Erdaushub

zwischengelagert werden und wie diese Betriebsflächen befestigt sind.

Da der Begriff „unbelastet" für Bauschutt und Erdaushub nicht mehr zur Festlegung von Grenzwerten an Inhaltsstoffen/ Schadstoffen verwendet wird, ist darzulegen, welche qualitativen Anforderungen der angelieferte Bauschutt und Erdaushub nunmehr erfüllt, damit er entsprechend der Genehmigung in der Anlage aufbereitet und zwischengelagert werden darf.

Grünschnittaufbereitung und –lagerung
Derzeit ist auf der Fläche „nur" die Aufbereitung und Zwischenlagerung von Grünschnitt in Form von Strauch- und Baumschnitt genehmigt.

Es ist hier darzulegen, ob die geplante Nutzung bei der Annahme und Aufbereitung von Grünschnitt hierüber hinausgeht und ggf. auch eine Kompostierung geplant ist.

Abfall- und Sortieranlage
Es ist darzulegen, welche Abfälle in welcher Form (maschinell/ manuell) wo (Freifläche/ Halle) sortiert werden sollen.

Zudem ist auszuführen, wie und wo die Abfälle vor und nach dem Sortieren zwischengelagert werden.

Auffüllungen im Bereich der Teilfläche A in Mainhausen, Gemarkung Zellhausen,
Flur 9, Flurstück 23/0
Entsprechend vorliegender Unterlagen vom Juli 2016 des Planungsbüros für Städtebau göringer_hoffmann_bauer sollen im Rahmen des vorgesehenen Bauvorhabens Auffüllungen im oben genannten Bereich stattfinden, um ein zukünftiges Geländeniveau in einer Höhe von 136,0 müNN zu erreichen.

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

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

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

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

Werkstatt
Beim Betrieb der Werkstatt auf dem beplanten Bereich ist davon ausgehen, dass hier auch mit wassergefährdenden Betriebsmittel umgegangen wird und diese dort auch gelagert werden.

Die Anforderungen der Hessischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS) hinsichtlich Bauausführung und Betrieb sind zu beachten.

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

Eigenbedarfstankstelle
Sofern eine Eigenbedarfstankstelle vorgesehen bzw. ggf. schon vorhanden ist, sind auch hier die wasserrechtlichen Anforderungen nach der Hessischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAwS) zu beachten.

Archäologie
Seitens des Archäologischen Denkmalschutzes werden gegen das im Betreff genannte Änderungsverfahren keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, zumal das dort vorhandene Paläontologische Denkmal im Text zum Aufstellungsbeschluss Seite 18 genannt wird.

Dem widerspricht die Feststellung auf Seite 20 unter Kultur- und sonstige, dass keine Kultur- oder Sachgüter wie Bau- oder Bodendenkmale vorhanden sind. Ein paläontologisches Denkmal ist gemäß § 2 (2) HDSchG ein Bodendenkmal; daher ist der Text entsprechend zu korrigieren. § 21 HDSchG bezüglich der Meldepflicht von Bodendenkmälern gilt daher ebenfalls.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schumacher
Fachdienstleitung