Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemeinde Abtsteinach – Ortsteil Mackenheim

Bebauungsplan „Ortslage Mackenheim“, 2. Änderung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Abtsteinach von

Matthias Braun
Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt

Andre Bold
M.Sc. Räumliche Umweltplanung

Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein, im Sep-26 2024/S340/2026-09-09



Stellungnahmen zu den Anregungen der Bürger und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal

Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de

Behörden und Träger öffentlicher Belange	Kommentierung / Stellungnahme

1.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** Schreiben vom 07.11.2025	
1.1	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** **Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.**

2.	**Vodafone West GmbH - 1** Schreiben vom 24.11.2025	
2.1	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** **Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.**

3.	**Vodafone West GmbH - 2** Schreiben vom 24.11.2025	
3.1	Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz. Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Ortslage Mackenheim, 2. Änderung und Erweiterung“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.	
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.**

4.	**Regierungspräsidium Darmstadt** Schreiben vom 26.11.2025	
4.1	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der FNP Änderung beabsichtigt die Gemeinde weiterhin die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des kleinsten Ortsteils Mackenheim mit ca. 6 freistehenden Einfamilienhäusern zu schaffen. Die Flächen im Geltungsbereich A liegen in privatem Eigentum und werden aktuell als Mähwiese landwirtschaftlich genutzt. Durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages werde sichergestellt, dass der Bebauungsplan zeitnah umgesetzt werde. Der östliche Bereich der aktuellen Bebauungsplanänderung ist derzeit für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahmen A4 vorgesehen. Daher soll diese in Geltungsbereich B verlagert werden. Der geplante Geltungsbereich A umfasst eine Gesamtfläche von rund 5.400 m² und der geplante Geltungsbereich B rund 2.500 m².	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wurde um einen weiteren Geltungsbereich C ergänzt.
4.2	Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Dezernat III 31.1: Zu den o.g. Verfahren der Gemeinde Absteinach nehme ich aus Sicht des Dezernats III 31.1 wie folgt Stellung:	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
4.3	Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha und ist zu ca. 0,3 ha als „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ und zu ca 0,2 ha als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.	Dieser Teil der Stellungnahme betrifft insbesondere Geltungsbereich Teil A. Das Plangebiet überlagert geringfügig ein Vorranggebiet der Landwirtschaft sowie einen Teil Vorranggebiet Forstwirtschaft. Die Anregung wird der Begründung ergänzt. Geltungsbereich B wird jedoch auch geringfügig von diesen Festlegungen der Raumordnung überlagert.

4.4	Zudem wird der Geltungsbereich zu ca. 0,3 ha sowohl von einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ als auch einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.	Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen betreffen den Geltungsbereich B. Dies wird in der Begründung ergänzt.
4.5	Lt. Ziel Z4.5-3 haben in den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.	Im Geltungsbereich B sind ausschließlich Maßnahmen vorgesehen, die eine Verbesserung des Naturhaushalts bewirken bzw. zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes beitragen, die mit den Zielen der Natur und Landschaft im Einklang stehen. Ein Zielkonflikt besteht daher nicht. Eine entsprechende Erläuterung wird in der Begründung ergänzt.
4.6	Gemäß Ziel Z10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.	Die Inanspruchnahme des Vorranggebiets Landwirtschaft ist flächenmäßig äußerst gering. So wird das Vorhaben insgesamt – so RP Darmstadt im Themenfeld Klima – als nicht raumbedeutsam eingestuft. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass eine vollständige landwirtschaftliche Nutzung im Vorranggebiet aus tatsächlichen Gegebenheiten schwer zu realisieren ist. Zwar wird die Fläche z.T. als Mähwiese genutzt, die steile Hanglage und die bestehenden Gehölze verhindern im Vorranggebiet Landwirtschaft jedoch eine diesbezügliche flächendeckende Nutzung. Zusätzlich wird die bodenfunktionale Gesamtbewertung der Fläche im gemäß HLNUG Bodenviewer Hessen nur als mittel eingestuft. Ein „räumlicher Schwerpunkt der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte“, wie es die Begründung zu Z10.1 des Regionalplans betitelt wird, kann weder zum jetzigen Zeitpunkt noch zukünftig realistisch verfolgt werden. Die Bewertung im Regionalplanverfahren kann diesbezügliche Besonderheiten nicht kleinteilig prüfen. Die kleinräumige Festlegung als Vorranggebiet der Landwirtschaft parallel zur Straße erscheint vor dem Hintergrund der tatsächlichen Gegebenheiten daher als nicht zutreffend. Aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans, der vorgetragenen tatsächlichen Gegebenheiten und der Aussage des Regierungspräsidiums Darmstatt im Bereich Klima), dass die Fläche als nicht raumbedeutsam eingestuft wird, ist die Planung hinsichtlich der Ziele, Schutz, Sicherung und Entwicklung der Landwirtschaft, nicht kritisch zu betrachten.
4.7	Lt. Ziel Z10.2-12 sollen die im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiete für Forstwirtschaft“ dauerhaft bewaldet bleiben. Die	Der Bebauungsplan liegt zwar z. T. im Vorranggebiet Forstwirtschaft, durch die Planung wird jedoch kein Wald in Anspruch genommen.

	Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.	Somit ist kein Widerspruch zum „Verbleib“ und „Erhaltung“ des Waldes zu anzunehmen.
4.8	Gemäß Grundsatz G4.6-2, sowie Grundsatz G4.6-3 sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Sie sollen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.	G 4.6-2 besagt, dass „Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen gesichert […], offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden [sollen].“ Es liegen keine Hinweise vor, dass Geltungsbereich A ein besonderes Potential für Kaltluft- oder Frischluftentstehung vorweist. Da die Bebauung auch – siedlungsstrukturell an die Umgebung anlehnend - keine hohe Dichte aufweisen wird, sind auch keine Barrierewirkungen zu erwarten, die eine erhebliche Auswirkung darstellen könnten. Geltungsbereich A wird zudem nicht von G 4.6-3 überlagert. Lediglich Geltungsbereich B wird von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Innerhalb dieses Bereichs werden jedoch keine Maßnahmen vorgesehen oder durchgeführt, die eine Beeinträchtigung oder Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zur Folge haben. Eine entsprechende Erläuterung wird in der Begründung ergänzt.
4.9	Bereich Klima: Es bestehen keine Bedenken. Das geplante Vorhaben hat lediglich kleinräumige Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und ist zudem wie im Schreiben vom 21.10.2021 bereits festgestellt, aufgrund der geringen Flächengröße als nicht raumbedeutsam einzustufen. Es bestehen diesbezüglich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben wird als nicht raumbedeutsam eingestuft.
4.10	Dezernat III 31.2: Gemäß Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Ziel Z 3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf Z 3.4.1-3 wird in der Begründung ergänzt.
4.11	Die Gemeinde Abtsteinach weist nach eigenen Angaben zahlreiche Baulücken und alternative Entwicklungspotentiale auf. Da sich diese in privatem Eigentum befänden, sei mit einer zeitnahen Entwicklung der Innenentwicklungspotentiale nicht zu rechnen, um die Nachfrage nach Wohnraum in	Die Nachvollziehbarkeit der Planung wird zur Kenntnis genommen.

	der Gemeinde decken zu können. Diese Aussage zum privaten Eigentum und daher der fehlenden Möglichkeit durch die Gemeinde entwickelt zu werden ist grundsätzlich nachvollziehbar.	
4.12	Jedoch sollten diese Bemühungen einer Aktivierung dokumentiert werden. Ich empfehle Ihnen dazu die Nutzung z.B. des Digitalen Potenzialflächenkatasters des Landes Hessen. Nähere Informationen finden Sie unter: https://landesplanung.hessen.de/potenzialflaechen kataster https://wirtschaft.hessen.de/presse/digitales-potenzialflaechenkataster-fuer-hessen	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung des Digitalen Potenzialflächenkatasters des Landes Hessen ist kein Verfahrensbestandteil dieses B-Plan-Verfahrens, wird jedoch hiermit der Gemeinde empfohlen.
4.13	Auch umfasst der Nachweis gemäß § 1a Abs.2 BauGB neben den Baulücken auch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung sowie Gebäudeleerstände (aktuell bzw. absehbar durch zukünftige Entwicklungen (Demographie)). Hierzu fehlen bislang Nachweise.	§1a Abs. 2 BauGB ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Es sind lediglich diejenigen Alternativen zu prüfen, die für eine zielkonforme Umsetzung in Betracht kommen. <u>Nachverdichtungsmaßnahmen:</u> Absteinach ist ein grundsätzlich ländlich geprägter Ort. Nachverdichtungen laufen regelmäßig in Gefahr, eine mit der Siedlungsstruktur unverträgliche Dichte zu erzeugen, die den historisch gewachsenen Strukturen zuwiderläuft. Dennoch wurden auch diejenigen Nachverdichtungspotentiale untersucht, die mit der Siedlungsstruktur in Einklang zu bringen sind. Zum Teil wurden Nachverdichtungsmaßnahmen, Wiedernutzbarmachungen und Gebäudeleerstände bereits in der Alternativenprüfung betrachtet, ohne eigenständig „als Nachverdichtung“ benannt zu werden. - So wurden ausgiebig Baulücken untersucht, die auch unter den Begriff der Nachverdichtung fallen. - Hinterland-Bebauung oder sog. Bauen in zweiter Reihe sind ebenfalls – soweit diese sich aufdrängen - untersucht worden (siehe S. 19 bis 21 der Begründung). - Anhaltspunkte, dass der erforderliche Wohnbedarf durch Aufstockungen oder Dachgeschossausbauten oder ähnliches realisiert werden kann, ergibt sich ebenfalls nicht. - Auch können Leerstände diesen Bedarf nicht decken. Zur Vollständigkeit werden diese Aspekte zusätzlich in der Begründung hinzugefügt. <u>Wiedernutzbarmachung:</u> Größere Brachflächen oder ehemalige genutzte Flächen, die wieder nutzbar gemacht werden können und

		für eine Wohnbebauung geeignet sind, drängen sich nicht auf.
4.14	Zu dem erforderlichen Umfang der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche werden keine Angaben gemacht.	Die Flächengröße der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird in der Begründung ergänzt.
4.15	Der Ortsteil Mackenheim hatte 2024 rund 165 Einwohner und der geplante Geltungsbereich grenzt entgegen der Aussage in der Begründung an keinen durchgehenden Siedlungsbereich, also der Ortslage, an, sondern stellt eine spornartige Entwicklung im und in den weiteren Außenbereich dar.	Die dargestellte Auffassung wird nicht geteilt. Der geplante Geltungsbereich steht in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit der vorhandenen Ortslage Mackenheim. Die Anbindung erfolgt über bestehende Erschließungsflächen sowie über eine unmittelbare topographische und strukturelle Verzahnung mit der angrenzenden Bebauung. Im Norden, Osten und Süden-Osten ist die Entwicklung durch vorhandene Bebauung begrenzt. Im Süd-Westen und Westen grenzt direkt Waldfläche an. Eine darüberhinausgehende Vorbildfunktion ist daher ausgeschlossen. Es handelt sich daher vielmehr handelt es sich um eine maßvolle Arrondierung des Siedlungsgefüges, die den Übergang zwischen bebautem Bereich und Landschaftsraum städtebaulich verträglich gestaltet.
4.16	Das bestehende Vorranggebiet Siedlung, Bestand umfasst aktuell zwei bestehende Gebäude und stellt eine Insellage dar. Da einer Zersiedlung der Landschaft aus regionalplanerischer Sicht entgegenzuwirken ist, wird die Bauleitplanung auch vor dem Hintergrund der ohnehin zahlreichen Baulücken kritisch hinterfragt.	Durch die Planung wird keine erhebliche Zersiedlung der Landschaft bewirkt. Die betroffenen Grundstücksflächen liegen in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit bestehenden Wohnbauflächen und schließen überwiegend an vorhandene öffentliche Verkehrsflächen an. Die südlich angrenzende Waldfläche bleibt unberührt, sodass eine darüberhinausgehende Zerschneidung oder weitergehende Zersiedlung des Landschaftsraums nicht zu erwarten ist.
4.17	Ob hier tatsächlich ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar.	Der Regionalplan stellt keine parzellenscharfen Nutzungen dar, sondern steuert aufgrund der Maßstäblichkeit die grundlegende räumliche Entwicklung der Region. Der Geltungsbereich A liegt zumindest im östlichen Teilbereich auf der regionalplanerisch dargestellten Fläche des Vorranggebiets Siedlung. Die übrigen Teilflächen sind Vorranggebiet Landwirtschaft und Vorranggebiet Forstwirtschaft. Hierbei ist jedoch hervorzuheben, dass zum einen der Teilbereich mit Vorranggebiet Landwirtschaft nicht für eine solche Nutzung geeignet scheint (insbesondere aufgrund besonderer Hanglage) und zum anderen im Bereich des Vorranggebiets Forstwirtschaft keine Waldflächen derzeit bestehen.
4.18	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	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat nachfolgende Werte für die Jahre 2024 bis 2020 vorgelegt: Gesamtmenge der Gewinnungsanlagen, Summe abgegebene Wassermenge (Verkauft), Sonstige Wasserverbräuche (Rohrnetzverluste) und Quellüberläufe.

	Bedarfsermittlung, Deckungs- und Wassersparnachweis: Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie für das geplante Gebiet dar, wie die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt werden kann. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist hierzu unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Es ist frühzeitig der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf, auch in längeren Trockenperioden, durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Es ist eine Gegenüberstellung der gültigen Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre vorzulegen.	Aufgrund der konstanten Entwicklung der abgegebenen Wassermengen und der im Verhältnis dazu hohen Quellüberläufe sowie der genehmigten maximalen Wassergewinnungsmenge ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die geplante Erweiterung um sechs Einfamilienhäuser nicht zu einer Trinkwasserknappheit führen wird und daher keine besonderen zusätzlichen Maßnahmen für die Trinkwasserversorgung erforderlich sind. Der Bedarf wird auch etwa 125 L / Person / Haushalt / Tag geschätzt, was in einer konservativen Annahme von 4 Personen pro Einfamilienhaus, etwa 1095 m³ / Jahr zur Folge hätte. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Wassermenge nicht gedeckt werden kann, was durch die Trinkwasseraufstellung der Gemeinde Absteinach bekräftigt wird. Tagesspitzenwerte liegen nicht vor. Aufgrund der unkritischen Jahresschätzung ist nicht davon auszugehen, dass – auch unter Berücksichtigung von Trockenperioden – Engpässe zu erwarten sind. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird bei vorliegender Planung von einem Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde (á 2 Stunden) auszugehen, sodass letztendlich 96 m³ zurückgehalten werden müssen. Dies ist gemäß Aussage der Gemeindefeuerwehr unproblematisch.
4.19	Zusätzlich sind die zukünftigen Fördermengen auch unter Berücksichtigung des Klimawandels und eines damit evtl. verbundenen geringeren nutzbaren Wasserdargebotes zu prognostizieren. Darauf aufbauend ist darzulegen, wie der Wasserbedarf, auch unter Berücksichtigung der technischen Möglichkeiten (z.B. Zustand der Technik, Leitungsdimensionierung, Auslegung der Gewinnungs- Aufbereitungs- und Speicheranlagen), gedeckt werden kann.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Klimawandel verändert grundsätzlich die Häufigkeit von Trockenperioden. Es gibt jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Fortentwicklung des Klimawandels bei den vorliegenden Werten zu Engpässen führt.
4.20	Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermengen des Fremdversorgers vorzulegen. Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen sodann ergriffen werden. (Hinweise: Muster-Gefahrenabwehrverordnung Trinkwasser, Wasserampel.) Daneben sind die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken zu untersuchen, um den Wasserhaushalt zu schonen, soweit – wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Nutzung von Regenwasserzisternen kann nach gängiger Rechtsprechung nicht über § 9 Abs. 1 Nr.14 oder 20 BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.08.2001 - 4 CN 9.00, NVwZ 2002, 202 (203)). Dafür fehlt die grundsätzliche bodenrechtliche Relevanz. Möglich bleiben nur Festsetzungen, die die entsprechenden Flächen und Anlagen vorschreiben. Von dieser Festsetzungsmöglichkeit wird Gebrauch gemacht.

	nicht entgegenstehen. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und –Substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen. (Hinweis: Muster-Zisternensatzung)	
4.21	**Versickerung von Niederschlagswasser** Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens zu prüfen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen oder möglich ist, ist dies entsprechend zu begründen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.	Der Anregung wurde gefolgt, ein hydrologisches Gutachten bestätigt, dass sich die Versickerungswerte in einem Bereich befinden, die eine gängige Versickerung nicht ermöglichen (Kf-Werte im 10^{-7} Bereich). Das anfallende Niederschlagswasser soll daher in Zisternen zwischengespeichert und anschließend gedrosselt zur Kanalisation geleitet werden. Alternative Zwischenspeicherlösungen sollen ebenfalls möglich bleiben. So wäre es ebenfalls vorstellbar, dass auch teilweise hangseitige (ggf. abgedichtete) Mulden-Rigolen-Systeme eingesetzt werden, die Niederschlagswasser zwischenspeichern können und zur Verdunstung beitragen. Hier müsste jedoch individuell nachgewiesen werden, dass bei Starkregen auftretende Muldenüberläufe keine Schäden an den Gebäuden verursachen und diese daher so konstruiert sind, dass der Starkregen um die Gebäude geleitet wird.
4.22	**Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden** Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartende Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden.	Die Grundwassersituation wurde in einem hydrologischen Gutachten untersucht. „Bei Ausführung der Feldarbeiten (19.02.2026) wurde erwartungsgemäß kein freier Grundwasserspiegel beobachtet. In den Sondierungen wurde jedoch erhöhte Bodenfeuchte in den Hanglehmen festgestellt, kennzeichnend für das Vorkommen von Hang- und Schichtenwasser. Der tieferliegende Felszersatz war nach der Feldansprache trocken. In den Sondierungen wurde jedoch erhöhte Bodenfeuchte in den Hanglehmen festgestellt, kennzeichnend für das Vorkommen von Hang- und Schichtenwasser. Der tieferliegende Felszersatz war nach der Feldansprache „trocken“. Weitere Grundwasserdaten liegen aufgrund der Lage des Neubaugebietes im hydrogeologischen Großraum „Südwestdeutsches Grundgebirge“ nicht vor.“ (vgl. Gutachten Anina GmbH). Aufgrund der Ergebnisse und der gleichzeitigen Berücksichtigung von Starkregenauswirkungen wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen integriert. Erdberührten Bauteile, insbesondere Kellergeschosse, sind konstruktiv so zu gründen und abzudichten, dass sie dauerhaft der Beanspruchung durch drückendes Wasser (zeitweise aufstauendes Sicker- und Schichtenwasser) standhalten (Ausführung gem. DIN 18533, Wassereinwirkungsklasse W2.1-E). Ein statischer Nach-

	Sind baulichen Vorkehrungen – z.B. maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – erforderlich, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, sollten diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte (ggf. Festsetzungen, Kennzeichnung).	weis gegen Auftrieb (Aufschwimmen des Kellers bei hohem Wasserandrang) sollte im Bauantragsverfahren erbracht werden. Der Hinweis bereits auf Ebene der Bebauungsplanung verdeutlich die besondere Lage der Grundstücke und berücksichtigt zugleich das Gebot der planerischen Zurückhaltung, sodass die Wahl der Bauausführung, wie die Nachweise erbracht werden, auf die nachfolgende Planungsebene verlagert werden. Die Verlagerung der Konfliktbewältigung auf die nachfolgende Planungsebene erscheint hier angebracht, da diesbezügliche Lösungen vorhanden sind und die Wahl der Lösung dem Bauherrn offengelassen wird. Solche Verlagerungen sind auch regelmäßig zulässig, insofern auf der nachfolgenden Ebene eine Konfliktbewältigung möglich ist (vgl. aktuelle Rechtsprechung; BVerwG, Beschluss vom 22.04.2026 – BN 34.25.)
4.23	**Umweltprüfung** In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen. Für die Bearbeitung der oben genannten Punkte ist die Erstellung eines Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie dienlich.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Inhalte werden, soweit vorhanden und für die Planung von Relevanz, ergänzt. Ein Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie ist nicht erforderlich.
4.24	Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte dem Starkregen-Index von „erhöht“ zugeordnet. Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Starkregen wird zukünftig aufgrund des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Die Neuversiegelung wird auf ein städtebaulich verträgliches Minimum begrenzt. Anfallendes Oberflächenwasser soll in Zisternen oder alternativen Zwischenspeichern zwischengespeichert und anschließend der Kanalisation zugeführt werden.

	unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden. Mit dem Starkregenviewer des HLNUG können Kommunen ihr Risiko im Fall von Starkregen besser einschätzen und vorsorgen. Weitere Informationen finden Sie hier https://www.hlnug.de	
4.25	Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Nachsorgender Bodenschutz Aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FISAG) 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. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
4.26	b. Vorsorgender Bodenschutz: Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Der Plangeltungsbereich ist aktuell als Außenbereich anzusehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans sollte ursprünglich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen. Nach Feststellung der Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB und Inkrafttreten des § 215a BauGB zum 01.01.2024 hat die Gemeinde im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls zu ermitteln, ob und inwieweit der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat. Gelangt sie auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weiterbetrieben werden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird im Vollverfahren durchgeführt.

	nicht besteht. Bei dem Verfahren bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Umweltbericht, Stand 11.2024) zum Bebauungsplan „Ortslage Mackenheim, 2. Änderung und Erweiterung) dieser Größenordnung größtenteils betrachtet.	
4.27	Darüber hinaus weise ich auf folgende Punkte hin, die in den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind: • Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten. • Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen. • Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens – insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen. • Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor anzuschieben.	Die zu berücksichtigenden Aspekte werden im Bebauungsplan unter ‚Hinweise' aufgeführt.

	• Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. • Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden	
4.28	Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.
4.29	III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen 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 zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.

	Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen	
4.30	IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz 1. Dezernat V 52 – Forsten Aus Sicht des Dezernats V 52 Forsten bestehen keine Bedenken gegen die u. a. Planung. Durch das geplante Vorhaben sind ausweislich der Planunterlagen keine Waldflächen berührt. Es bedarf zur Umsetzung des Projekts keiner Waldinanspruchnahmen. Dies gilt für die beiden Geltungsbereiche I und II. Gemäß Planunterlagen ist im Geltungsbereich I ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft betroffen. Da sich aber tatsächlich kein Wald auf der Fläche befindet, bestehen gegen die Inanspruchnahme keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird begrüßt.
4.31	Es wird empfohlen, auch wenn eine gesetzliche Verpflichtung hierzu nicht (mehr) besteht, eine Baumlänge Abstand (=30m) zwischen den Baugrenzen und dem Wald einzuhalten, um künftige Konflikte und mögliche Schäden durch herabfallende Äste und umstürzende Bäume zu vermeiden. Eine Schädigung oder Inanspruchnahme der angrenzenden Bestände, beispielsweise im Rahmen der Bauphase, ist auszuschließen	Der Empfehlung kann aus städtebaulichen und planerischen Gründen nicht gefolgt werden. Ein weitergehender Abstand zwischen dem angrenzenden Wald und den Baugrenzen würde die künftige bauliche Nutzung der Grundstücke unverhältnismäßig einschränken. bzw. partiell Einfamilienhäuser nicht realisierungsfähig werden lassen. IdR. kommen bei vorliegender Fallkonstellation Haftungsausschlussverträge in Betracht, da sich beide Grundstücke im Besetz des gleichen Eigentümers befinden, kann vorliegend darauf verzichtet werden.
4.32	Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde ergeht zu oben genannten Bauleitplanverfahren folgende Stellungnahme. Von den Geltungsbereichen des Bebauungsplanvorentwurfs sowie von der Flächennutzungsplanänderung wird kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Gleichwohl können bei Verwirklichung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eintreten. Im Rahmen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Prüfungen sind den Planunterlagen zu entnehmen.

	der gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführenden Umweltprüfung sind die voraussichtlich zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.	
4.33	Hierbei sind unter anderem anderweitige Planungsmöglichkeiten zu eruieren und nachvollziehbar zu beschreiben. Es sollte versucht werden, einen Standort zu finden, welcher sich unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher und -rechtlicher Kriterien als möglichst konfliktarm erweist.	Der Geltungsbereich erweist sich unter naturschutzfachlichen und -rechtlichen Kriterien als verhältnismäßig konfliktarm. Alternative Standorte wurden untersucht und kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Frage. Die Alternativenprüfung ist der Begründung zu entnehmen.
4.34	Hinweise Da wir eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen auch in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unser Funktionspostfach bauleitplanung-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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
4.35	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 E-Mail richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de . Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.	Anhaltspunkte zur Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes liegen nicht vor.
4.36	**Anlage**: Vorgaben für Antragsteller für die Erstellung des Fachbeitrags WRRL	Die Inhalte des Fachbeitrags WRRL sind, soweit für die Bebauungsplanung von Relevanz, in die Begründung und in den Umweltbericht integriert worden.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planinhalte wurden aufgrund der Stellungnahme angepasst. Die relevanten Inhalte der Stellungnahme werden in die Hinweise zum Bebauungsplan und in die Planbegründung aufgenommen.**

5.	**Botonische Vereinigung für Naturschutz in Hessen** Schreiben vom 25.11.2025	
5.1	„Der Planung stehen die Vorgaben des rechtsgültigen Regionalplanes Südhessen entgegen. Die vorgesehene Fläche liegt in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie einem Vorranggebiet für Forstwirtschaft, beide Vorgaben schließen eine Bebauung aus.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Geltungsbereich A liegt in Teilen im Vorranggebiet Landwirtschaft. Die Inanspruchnahme des Vorranggebiets Landwirtschaft ist flächenmäßig äußerst gering. So wird das Vorhaben insgesamt – so RP Darmstadt im Themenfeld Klima – als nicht raumbedeutsam eingestuft. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass eine vollständige landwirtschaftliche Nutzung im Vorranggebiet aus tatsächlichen Gegebenheiten schwer zu realisieren ist. Zwar wird die Fläche z.T. als Mähwiese genutzt, die steile Hanglage und die bestehenden Gehölze verhindern im Vorranggebiet Landwirtschaft jedoch eine diesbezügliche flächendeckende Nutzung. Zusätzlich wird die bodenfunktionale Gesamtwertung der Fläche im gemäß HLNUG Bodenviewer Hessen nur als mittel eingestuft. Ein „räumlicher Schwerpunkt der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte“, wie es die Begründung zu Z10.1 des Regionalplans betitelt wird, kann weder zum jetzigen Zeitpunkt noch zukünftig realistisch verfolgt werden. Die Bewertung im Regionalplanverfahren kann dies-bezügliche Besonderheiten nicht kleinteilig prüfen. Die kleinräumige Festlegung als Vorranggebiet der Landwirtschaft parallel zur Straße erscheint vor dem Hintergrund der tatsächlichen Gegebenheiten daher als nicht zutreffend. Aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans, der vorgetragenen tatsächlichen Gegebenheiten und der Aussage des Regierungspräsidiums Darmstatt im Bereich Klima), dass die Fläche als nicht raumbedeutsam eingestuft wird, ist die Planung hinsichtlich der Ziele, Schutz, Sicherung und Entwicklung der Land-wirtschaft, nicht kritisch zu betrachten Geltungsbereich A liegt darüber hinaus in Teilen im Vorranggebiet Forstwirtschaft. Da jedoch kein Wald in Anspruch genommen wird, ist diese Überlagerung ebenfalls als unkritisch zu bewerten.
5.2	Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Eingriff in gewachsene Landschaftsstrukturen und damit den unwiederbringlichen Verlust von Boden, der gerade in Zeiten des Klimawandels als wichtiger Kohlenstoffspeicher fungiert.	Die umwelt- und naturspezifischen Ziele werden mit den sonstigen Abwägungsinhalten des § 1 Abs. 6 gegenübergestellt. Der dringend notwendige Wohnraum wird deutlich höher gewichtet, was eine bauleitplanerische Entwicklung notwendig macht.

	Zwar liegen keine Daten über besonders schützenswerte Wildpflanzen auf der Fläche vor, aber das Entwicklungspotential einer solchen Fläche für nachhaltige Land- und Forstwirtschaft und damit Biodiversität sollte unbedingt erhalten werden. Wir können der vorliegenden Planung aus diesen Gründen nicht zustimmen.“	
5.3	Die hier dargestellten Gründe gelten auch für die aktuelle Planung. Eine am 13.11.2025 durchgeführte Begehung beider Teilflächen bestärken uns in dieser Auffassung. Die Teilfläche B (Ausgleichsfläche) wird offensichtlich nicht mehr regelmäßig bewirtschaftet. Trotz der dadurch entstandenen Auflage abgestorbener Gräser konnten noch Zeiger wechselfeuchter extensiv bewirtschafteter Wiesen wie Frauenmantel (Alchemilla vulgaris agg.), Wiesen-Platterbse (Lathyrus pratensis), Gras-Sternmiere (Stellaria graminea) und Großer Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis) gefunden werden. Am oberen Teil des Hanges existiert ein ausgesprochen nasser Bereich von ca. 50 qm mit Wald-Simse (Scirpus sylvaticus), Sumpf-Kratzdistel (Cirsium palustre) und Binsen-Arten. Das alles lässt auf ein hohes Entwicklungspotential der Fläche schließen. Die Bewertung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz halten wir mit 21 Punkten (intensive Wirtschaftsweise) für zu niedrig angesetzt. Auch unabhängig von einer Durchführung des Bebauungsplanes „Ortstage Mackenheim“ sollte das Gebiet mitsamt den umliegenden Obstwiesen für Naturschutzmaßnahmen bereitgehalten werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Bewertung wurde im Laufe des Verfahrens überprüft und angepasst. Aufgrund dessen ist ein Geltungsbereich C ergänzt worden, welche die fehlenden Biotopwertpunkte ausgleicht.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planinhalte wurden aufgrund der Stellungnahme angepasst.**

6.	**Deutsche Telekom Technik GmbH** Schreiben vom 27.11.2025	
6.1	Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Telekom ist bereits unter II.9 ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt worden. Sonstige Aspekte können mangels Ermächtigungsgrundlage im §9 Abs. 1 BauGB lediglich in die Hinweise der textlichen Festsetzungen integriert werden.

	In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	
6.2	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen
6.3	Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich und die Telekommunikationslinie. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Anregung betreffen jedoch keine bauleitplanerischen Belange.
6.4	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
6.4	Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
6.5	Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Telekom ist bereits unter II.9 ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt worden.

	künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden	
6.6	und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch betrifft keine bauleitplanerischen Belange. Der private Erschließungsträger wird vertraglich verpflichtet werden.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Inhalte der Stellungnahme werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.**

7.	**e-netz Südhessen** Schreiben vom 21.11.2025	
7.1	Im Gebiet der Gemeinde Abtsteinach sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom und Straßenbeleuchtung. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen. Die Stromversorgung des Planungsgebietes wird durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ent-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	sprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert. Ihr Ansprechpartner ist Hr. Lorenz Aschemann, Tel.: (06151) 701-8653. Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner ist Herr Stephan Scholz in unserer Regionalstelle Erbach, Tel.: (06151) 701-8712. Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.	
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.**

8.	**Gemeindefeuerwehr Abtsteinach** Schreiben vom 05.11.2025	
8.1	Ich bitte die Punkte im IV Hinweis des Kreises Bergstraße Gefahrenabwehr Punkte b, c und d zu berücksichtigen. Die anleiterbaren Stellen dürfen maximal 8m über GOK sein. Die GOK ist in der Mitte der Straße festgelegt. Das kann bedeuten, dass je nach Lage, die zukünftigen Gebäude die tatsächliche Höhe der obersten Stelle (höher als 8m) überschreiten. Dies sollte zwingend vermieden werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung begrenzt die Höhe der baulichen Anlagen zum einen durch 2 Vollgeschosse sowie zum anderen durch eine maximale Firsthöhe von (mittlerweile) 12,5 m. Grundsätzlich bestehen weitere Möglichkeiten, den zweiten Rettungsweg nachzuweisen. Sollten anleiterbare Stellen hierfür notwendig sein, ist beim Bauantragsverfahren nachzuweisen, dass diese die Bestimmungen des § 36 Abs. 3 HBO entsprechen. Die 12,5 m Firsthöhe stellen nur eine bauplanungsrechtliche Grenze dar und müssen vom Bauherrn nicht vollständig ausgenutzt werden. Insofern ist ein Nachweis über einen zweiten Rettungsweg auch bei einer maximalen Firsthöhe von 12,5 m möglich. Dennoch wird die Anregung den Hinweisen der textlichen Festsetzungen beigefügt.
8.2	Ebenso wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2h empfohlen. Dies sollte für die Erschließung mindestens eingehalten werden. Zusätzlich sollte ein Überflurhydrant im Bebauungsplan eingeplant werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der zuständige Wassermeister teilt mit, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Es wird anstelle eines Überflurhydranten ein Unterflurhydrant geplant und eingebaut.
8.3	Die Abstände der Hydranten sollten in Anlehnung an die DVGW 405 und der bekannten Fachempfehlungen mit maximal 150 eingehalten werden.	Eine Verortung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ist nicht notwendig.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Inhalte der Stellungnahme werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.**

9.	**Gemeindevorstand der Gemeinde Gorxheimertal** Schreiben vom 14.11.2025	
9.1	Es werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4Abs. 1 BauGB keine Bedenken gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortslage Mackenheim, 2. Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Abtsteinach, geltend gemacht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.**

10.	**Gemeinde Heiligkreuzsteinach** Schreiben vom 14.11.2025	
10.1	Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 30.10.2025 und teilen mit, dass im Einvernehmen mit der Bürgermeisterin der Mitgliedsgemeinde Heiligkreuzsteinach seitens des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau keine Bedenken und Anregungen gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplans, oder zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ortslage Mackenheim“ vorgetragen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.**

11.	**Forstamt Beerfelden** Schreiben vom 18.11.2025	
11.1	Im Vorentwurf der Begründung zum B-Plan ist auf Seite 38 vermerkt, dass die Hinweise des Forstamtes Beerfelden aufgenommen wurden und ein Haftungsausschlussvertrag mit Rechtsnachfolge (ein Musterbeispiel wurde von mir am 18.11.2021 im Anhang beigefügt) zwischen dem/den Bauherren und dem/den Waldeigentümern abgeschlossen wird. Vorsorglich halte ich jedoch meine Stellungnahme vom 18.11.2021 vollumfänglich und vollinhaltlich aufrecht. Die forsthoheitlichen und forstbetrieblichen Bedenken kann ich erst zurückstellen, wenn mir der erforderliche Nachweis über den Vertragsabschluss vorliegt. Hiermit bitte ich um eine schriftliche Bestätigung, dass ein entsprechender Vertrag abgeschlossen worden ist.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der beabsichtigen Planung und der fehlenden städtebaulich möglichen, verhältnismäßigen Alternativen ist eine Vergrößerung zwischen Waldbestand und Bebauung nicht möglich. Der Vorhabenträger ist gleichzeitig Eigentümer der angrenzenden Waldfläche. Aufgrund dessen wurden zwischenzeitlich weitere Abstimmungen vorgenommen. So teilte das Forstamt Hessen, in Persona Gudrun Kranhold, mit der Mail vom 11.02.2026 mit, dass aufgrund dessen, dass sich beide Grundstücke „in einer Hand“ befinden, keine Bedenken mehr bestehen und lediglich bei einer Veräußerung ein Haftungsausschlussvertrag notwendig wird. Dies wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

11.2	Stellungnahme vom 18.11.2021: Forstfiskalische und fischereirechtliche Belange werden durch die vorgesehene Planung nicht berührt. Forsthoheitliche Belange: Aus forstfachlicher Sicht ist zur Gefahrenvermeidung zwischen der geplanten Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 11/18 und dem Waldbestand des westlich angrenzenden Flurstücks Nr. 12/0 in der Flur 3, ein Sicherheitsabstand von im Minimum 30 m einzuhalten. Dieser Abstand ist aufgrund der noch zu erwartenden Wuchsleistung des hier stockenden Mischbestandes aus überwiegend Buchen mit einzelnen Lärchen sowie eines kleineren Fichtenbestandes aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange erforderlich. Dieser Sicherheitsabstand wird bei der vorgelegten Planung erheblich unterschritten. Gegen den aktuell vorgelegten Plan bestehen aus den dargelegten Gründen aus forsthoheitlicher Sicht Bedenken. Sollte dieser sehr geringe Abstand zum Wald in der weiteren Planung dennoch beibehalten werden und meine Bedenken in der weiteren Abwägung keine weitere Berücksichtigung finden, so weise ich hiermit vorsorglich auf Folgendes hin: Mit der Unterschreitung des hier erforderlichen Sicherheitsabstandes zum Wald wird damit gleichzeitig dem betroffenen Waldbesitzer ein ggf. erhöhter Kontrollaufwand sowie ein erhöhter finanzieller Aufwand aufgrund von ggf. eintretenden Erschwernissen bei der Durchführung von Fällungsarbeiten in dem in Rede stehenden Waldrandbereich zugemutet. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass Eigentümer*innen von Bebauungen in Waldrandnähe sehr schnell um die Sicherheit ihres Wohneigentums besorgt sind und die Beseitigung der	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

	angrenzenden Waldbäume vehement einfordern. Das ist m. E. eine sehr einseitige Belastung des Waldbesitzers, die so nicht hinnehmbar ist. Sofern an diesem zu geringen Waldabstand festgehalten wird, kann ich meine hoheitlichen Bedenken nur dann zurückstellen, sofern entweder die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung selbst oder der/die betreffenden Bauherren/Bauherrinnen rechtzeitig im Vorfeld mit dem betroffenen Waldbesitzer einen Haftungsausschließungsvertrag mit Rechtsnachfolge abschließt. Ohne diesen Vertragsabschluss zur Regelung von Kostenübernahmen / Kostenbeteiligungen halte ich meine Bedenken gegen das Vorhaben weiterhin aufrecht.	
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Inhalte der Stellungnahme werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.**

12.	**Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement** Schreiben vom.01.12.2025	
12.1	Gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen. <u>Folgender fachlicher Hinweis ist im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:</u> • Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.**

13.	**Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Dezernat G2 -koordinierte Landesplanung-** Schreiben vom 04.11.2025	
13.1	Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abge-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	stimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.	
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.**

13.	**IHK Darmstadt Rhein Main Neckar** Schreiben vom 26.11.2025	
13.1	Die Industrie- und Handelskammer äußert keine Anmerkungen zur Planung der Gemeinde Abtsteinach. Wir schließen nicht aus, das kammerzugehörende Unternehmen Bedenken haben, die uns nicht bekannt sind. Zum Umfang und Inhalten der Umweltprüfungen äußern wir uns nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.**

14.	**Kreis Bergstraße** Schreiben vom 01.12.2025	
14.1	<u>Redaktionelle Hinweise:</u> 1. Wir empfehlen die angegebenen Rechtsgrundlagen zu überprüfen. Auf Seite 8 der Begründung zum Bebauungsplan wird bei der Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf § 10 Abs. 3 HBO verwiesen, es müsste sich hierbei jedoch um § 10 Abs. 3 BauGB handeln.	Dem redaktionellen Hinweis wird entsprochen. Die Rechtsgrundlagen wurden korrigiert und angepasst.
14.2	<u>Bebauungsplan:</u> 2. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass alle Festsetzungen zu begründen sind. Eine bloße Wiederholung der Festsetzungen in der Begründung reicht hierfür nicht aus.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründungen wurden konkretisiert.
14.3	3. Es wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nach § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Es sind neben Wohngebäuden aber auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Darüber hinaus sind im allgemeinen	Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden näher begrenzt.

	Wohngebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Zudem können im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Wir regen an, insbesondere auf Grund der schmalen Erschließung und der weiteren örtlichen Gegebenheiten, die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zu überarbeiten und die zulässigen Nutzungen einzuschränken. Aus Punkt I.2 der Begründung geht hervor, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neuer Wohnraum geschaffen werden soll, daher gehen wir davon aus, dass die weiteren zulässigen Nutzungen ohnehin nicht mit dem Anlass der Planaufstellung übereinstimmen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes könnte hier gegebenenfalls städtebaulich verträglicher und passender sein.	
14.4	4. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen. So müssen die Bezugspunkte bestimmt oder bestimmbar sein. Als untere Bezugspunkte für die Grundstücke an der Vöckelsbacher Straße im WA1 wird die Straßenmitte jeweils mittig zum Grundstück festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Grundstücke im WA2 wird die Straßenmitte der Stichstraße des Vöckelsbacher Wegs festgesetzt. Die gewählte Festsetzung bezieht sich zum Teil auf Straßen, welche zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht errichtet wurden. Die Bezugnahme auf einen bestimmten Punkt einer geplanten Verkehrsfläche ist nach der aktuellen Rechtsprechung nur dann präzise genug, wenn deren Höhenlage festgesetzt wird (vgl. König/Roeser/Stock/Petz BauNVO § 18 Rn. 4). Wir gehen daher davon aus, dass die gewählte Festsetzung zu unbestimmt ist und empfehlen daher, die Festsetzung so anzupassen, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Bezugspunkt eindeutig bestimmbar ist.	Der Anregung wird entsprochen. Zur genauen Bestimmung wurde eine Vermessung in Auftrag gegeben. Die neuen unteren Bezugspunkte wurden rechtsicher festgesetzt.
14.5	<u>Untere Naturschutzbehörde</u> <u>I. Vorbemerkung</u>	Die Vorbemerkung wird zur Kenntnis genommen.

	1. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des BPlans 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. 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 in den vorliegenden Unterlagen getroffenen Aussagen und Darlegungen. Nachfolgende Ausführungen sind nach naturschutzrechtlichen Aspekten gegliedert. Diese können – sofern nicht konkret benannt – ein oder mehrere Planungsteile (z.B. Artenschutzprüfung, Umweltbericht, Begründung und/oder Festsetzungen) betreffen.	
14.6	<u>II. Flächennutzungsplan</u> 2. Planungsalternativen auf Ebene des FNP sind in den Unterlagen aufgezeigt worden. Demnach besteht eine Vielzahl von Baulücken bzw. bebaubaren Grundstücken, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat. Könnte dieses vorhandene Potenzial im Innenbereich bzw. innerhalb der bestehenden Bebauungspläne ausgeschöpft werden, könnte ein weiterer Flächen- und Landschaftsverbrauch deutlich reduziert oder sogar vermieden werden. Um in Zukunft die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen auf das Notwendige zu begrenzen, regen wir zum einen an, die Eigentümer baureifer Flächen zu einer Bebauung oder zum Verkauf der Baugrundstücke zu motivieren. Zum anderen sollte bei der Aufstellung neuer B-Pläne eine Verpflichtung aufgenommen werden, wonach die Grundstücke innerhalb eines festzulegenden Zeitraums (z.B. 3 Jahre) zu	Auf die Baulücken und bebaubaren Grundstücke besteht kein ausreichender Zugriff. Die Gemeinde ist stets bemüht, vorhandene Flächenpotentiale zu nutzen, um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 S.1 BauGB umzusetzen. Im vorliegenden Fall eigenen sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans, da der Grundstückseigentümer bereit ist, innerhalb einer angemessenen Frist die Wohngebäude zu errichten. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich mittels städtebaulichen Vertrages innerhalb einer angemessenen Frist die Bebauung zu errichten. Der Vorratshaltung wird somit entgegengewirkt.

	bebauen sind. Eine Vorratshaltung, die letztlich zu Lasten der freien, unbebauten Landschaft geht, könnte damit effektiv vermieden werden.	
14.7	III. Bebauungsplan Umweltbericht 3. Das Erfordernis, im Umweltbericht „anderweitige Planungsmöglichkeiten" aufzuzeigen gilt für die Bauleitplanung und damit für beide Planungsebenen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan). Dementsprechend sind auf Ebene des Bebauungsplans alternative Ausgestaltungen innerhalb des Planbereichs zu prüfen und ihre Umweltauswirkungen darzulegen.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs wurden umfassend geprüft und sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Alternative Planausgestaltungen am gleichen Ort wurden im Laufe des Verfahrens geprüft. Aufgrund der Erschließungsstruktur drängen sich jedoch keine sonstigen Ausgestaltungen auf, die mit den beabsichtigen Zielen der Planung und dem vorhandenen städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar wären. Eine dichtere Bebauung würde dem städtebaulichen Charakter des Umfelds zuwiderlaufen und eine stärkere Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zur Folge haben.
14.8	Ziel der Umweltprüfung auf Ebene des B-Plans ist es, die Planung auf der ausgewählten Fläche so zu optimieren, dass die Bebauung mit möglichst geringen Umweltauswirkungen einhergeht.	Diesen Vorgaben wird Rechnung getragen. Im weiteren Verfahren wurden Festsetzungen ergänzt, die einen positiven Einfluss auf den Naturhaushalt haben (so insbesondere Festsetzungen zum Wasserhaushalt)
14.9	Aufgrund der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum einerseits und dem zunehmenden Flächenverbrauch andererseits regen wir an, insbesondere die Möglichkeit einer flächensparenden Bebauung zu prüfen (z.B. durch Verringerung der Grundstücksgrößen oder Verdichtung durch Erhöhung der Wohneinheiten).	Der Vorentwurf tritt keine verbindlichen Festsetzungen zu den Größen der Grundstücke. Es sind Hinweise, die im Rahmen der Planung vorgeschlagen werden. Eine dichtere Bebauung würde dem städtebaulichen Charakter des Umfelds zuwiderlaufen und eine stärkere Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zur Folge haben.
14.10	Zudem sollte geprüft werden, ob der prägende Gehölzbestand entlang des Vöckelsbacher Weges oder auch die prägenden Einzelbäume durch entsprechende Umplanung erhalten werden können.	Alternative Umsetzungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs wurden geprüft und kommen insbesondere aufgrund der Topographie nicht in Frage.
14.11	Artenschutz Zu den im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen und den diesbezüglich getroffenen Festsetzungen weisen wir auf folgendes hin:	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
14.12	4. In unserer Stellungnahme vom 20.12.2021 hatten wir bereits Anforderungen an den artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und die rechtliche Sicherung ggf. erforderlicher Maßnahmen benannt. Soweit den von uns benannten Punkten nicht oder nicht vollständig entsprochen worden ist, werden diese nachfolgend nochmals aufgenommen	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

	(in kursiver Schrift) und die Erfordernisse konkretisiert:	
14.12	• Die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (ASP) sollte eng an den „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen", 2. Fassung (HMUELV 2011) angelehnt werden. > Laut Leitfaden ist für die relevanten Arten eine Art-für-Art-Prüfung vorzunehmen. Wir weisen darauf hin, dass sich bei Vögeln das Erfordernis einer Art-für-Art-Prüfung nach dem Erhaltungszustand in Hessen richtet und nicht nach dem Rote-Liste-Status.	Eine gesetzliche Verpflichtung zur Anwendung des Leitfadens besteht nicht. Nach der gängigen Rechtsprechung muss sichergestellt werden, dass durch die Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Vollzugshindernisse entstehen. Dabei müssen die planungsrelevanten Arten untersucht werden und ggf. notwendige Maßnahmen erörtert werden. Allein die Feststellung, dass das Gutachten nicht nach dem Leitfaden durchgeführt wurde, ist kein Indiz dafür, dass die rechtlichen Anforderungen eines Artenschutzgutachtens nicht eingehalten werden.
14.13	• Notwendige Maßnahmen (z.B. zeitliche Regelungen, vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)) sind nachvollziehbar herzuleiten. Sie sollten unter Nennung des Umsetzungsverantwortlichen zusammenfassend dargestellt werden. > Angaben zur Umsetzungsverantwortlichkeit sind in den Unterlagen nicht getroffen worden und sollten ergänzt werden, damit die Erfordernisse bzgl. der rechtlichen Sicherung geklärt werden können.	Umsetzungsverantwortlich ist in der Regel die Gemeinde selbst. Dies wurde bereits in der Planunterlage benannt und wird nochmals textlich im Umweltbericht hervorgehoben. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind aus dem Artenschutzgutachten nachvollziehbar herzuleiten. Zur Sicherung werden vertragliche Regelungen getroffen.
14.14	• Für die Umsetzung der Maßnahmen erforderliche Flächen sind bereits in der Artenschutzprüfung konkret zu benennen und im Hinblick auf ihre Geeignetheit zu prüfen. > Dieser Punkt ist in den vorliegenden Unterlagen nicht behandelt worden. Der bloße Hinweis, dass die Maßnahmen „im Umfeld" umzusetzen seien, genügt v.a. den Anforderungen an die rechtliche Sicherung nicht (zur rechtlichen Sicherung siehe unten). Auch ist angesichts dieser Festlegung nicht nachvollziehbar, ob die für die Umsetzung der Maßnahme erforderlichen und geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.	Gegenstand der Betrachtung ist eine geringe Anzahl von Nist- und Fledermauskästen. Im nahen Umfeld sind hierfür in ausreichendem Maße geeignete Gehölzflächen vorhanden. Die Umsiedlung erfolgt im direkt angrenzenden Waldgrundstück und wird vor Satzungsbeschluss vertraglich gesichert. Die Verortung erfolgt auf dem Flurstück 12. Der mögliche Standort ist demzufolge konkretisiert. Der konkrete Standort innerhalb des Flurstücks soll bei Umsetzung in Abstimmung mit der UNB näher bestimmt werden.
14.15	• Ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen müssen bereits vor Beginn der Umsetzung des B-Plans funktional wirksam sein. Ein zeitlicher Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen ist einzuplanen. > Notwendige Maßnahmen werden in der ASP benannt. Dass es sich hierbei allerdings um CEF-Maßnahmen handelt, die vor Beginn der Umsetzungsphase ausgeführt und funktional wirksam sein müssen, bleibt in	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine ergänzende Formulierung wurde eingefügt.

	der ASP und in den übrigen Unterlagen unerwähnt. Hier bedarf es entsprechender Ergänzungen.	
14.16	• CEF-Maßnahmen sind i.d.R. durch ein (artenschutzrechtliches) Monitoring (inkl. Risikomanagement) zu begleiten. Angaben über Dauer und Häufigkeit des Monitorings sind in der Artenschutzprüfung darzulegen > Laut Unterlagen ist ein Monitoring nur bzgl. der Maßnahmen, die die die Gruppe der Vögel betrifft, vorgesehen, nicht aber für die Maßnahmen, die für die Gruppe der Fledermäuse relevant ist. Wir bitten um Ergänzung. Gleiches gilt für die Dokumentationen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ergänzende Informationen werden eingefügt.
14.17	5. Bezüglich der aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Maßnahmen bzgl. Vögeln, Fledermäusen und Haselmaus ist zu beachten, dass es sich hierbei um CEF-Maßnahmen handelt, deren Umsetzung und Funktionalität vor Baubeginn gewährleistet sein muss. Dies ist in den Unterlagen zu verdeutlichen und bei der Umsetzung des B-Plans zu beachten.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine ergänzende Formulierung wurde eingefügt.
14.18	6. Die Umsetzung der Maßnahmen sowie die Kontrolle der Flächen vor Baubeginn sind durch eine qualifizierte Fachkraft auszuführen. Eine Ökologische Baubegleitung sollte verbindlich festgelegt werden.	Die Anregung wird mangels fehlender Ermächtigungsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB (fehlende bodenrechtliche Relevanz) in die Hinweise der textlichen Festsetzungen integriert.
14.19	7. Nicht nachvollziehbar ist die im Umweltbericht vorgenommene Einordnung, wonach es sich bei den Maßnahmen für die Fledermäuse um lediglich „empfohlene Maßnahmen" handelt. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind diese als notwendig bezeichnet, da es sich um CEF Maßnahmen handelt. Wir bitten um Prüfung und Korrektur.	Im Artenschutzgutachten werden diese ebenfalls nicht als notwendig bezeichnet. Dort werden diese explizit als Empfehlung aufgeführt. „Im Sinne eines vorsorgenden Artenschutzes wird zu Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und dem Ausschluss des Verbotstatbestands Nr. 3 **empfohlen**, am angrenzenden Waldrand" […] Um artenschutzrechtliche Konflikte / bundesnaturschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden und Unklarheiten vorzubeugen, wird die Herstellung der 3 Fledermausflachkästen und 2 künstlichen Fledermaushöhlen ebenfalls vertraglich aufgenommen.
14.20	8. Die Verantwortlichkeit für die Umsetzung der Maßnahmen sowie das Monitoring sollten bereits in den Unterlagen benannt werden (Gemeinde oder Verlagerung auf die Bauherrschaft?). Zu den Anforderungen an die rechtliche Sicherung siehe Abschnitt „Rechtliche Sicherung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen".	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich des Umsetzungsverantwortlichen ergänzt. Die Verantwortung wird auf die Eigentümer übertragen.

14.21	9. Die Dokumentationen über die Maßnahmenumsetzung sowie Monitoringberichte bitten wir nach erfolgter Prüfung durch die für die Maßnahmenumsetzung verantwortliche Gemeinde an die UNB zu senden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
14.22	<u>Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)</u> Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) geben wir folgende Anregungen und Hinweise: 10. Bei der Darstellung des Bestandes sollte zwischen dem letzten rechtmäßigen Bestand und dem tatsächlichen Bestand unterschieden werden. Dies ist notwendig, damit die Planung – insbesondere die Bilanzierung – nachvollzogen werden kann. Diese Differenzierung ist erforderlich, da die im B-Plan „Ortslage Mackenheim" festgesetzten Maßnahmen, die nun überplant werden sollen, nicht umgesetzt worden sind und daher der vor Ort anzutreffende Bestand nicht den Erfordernissen entspricht.	Der Anregung wird gefolgt. Die Maßnahmenfläche wird in der korrigieren EAB berücksichtigt.
14.23	11. Das vorhandene Grünland ist in beiden Teilgeltungsbereichen im Umweltbericht als „intensiv genutzte Wirtschaftswiese" (Biotoptyp-Nr. 06.350) mit 21 Wertpunkten eingestuft worden. Bei dem Typ 06.350 handelt es sich lt. Kompensationsverordnung um intensiv genutzte Wirtschaftswiesen (4-malige Mahd, starke Düngung). Eine derart intensive Nutzung, die einen entsprechend artenarmen, gräserdominierten Bestand erwarten lässt, ist aus unserer Sicht auf den betreffenden Flächen unwahrscheinlich. Auch wird die erfolgte Einstufung nicht durch die im Umweltbericht genannten Arten untermauert. Das Artenspektrum deutet nicht auf eine intensive, sondern mäßige bis extensive Nutzung hin. Die in der ASP genannte Art Pimpinelle sollte hierbei ebenfalls berücksichtigt werden. Wir regen an, die Einstufung des Grünlandes zu überprüfen. Das Artenspektrum und die Anteilshäufigkeiten sind Grundlage für die	Der Anregung wird gefolgt Die Einstufung wurde überprüft und die EAB korrigiert.

	Einstufung des Grünlandtyps und sollten zwecks Nachvollziehbarkeit vollständig dargelegt werden. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass Angaben zur Nutzungsintensität (z.B. Anzahl der Schnitte im Jahr) einen Anhaltspunkt für eine Einstufung darstellen können, jedoch nicht ausschlaggebend sind. Maßgeblich sind v.a. das Arteninventar und die Anteilshäufigkeiten.	
14.24	12. Bezüglich Teilgeltungsbereich B ist eine Darstellung des Bestandes vorzunehmen bzw. zu ergänzen. In der textlichen Beschreibung ist das Arteninventar zu benennen. Die Einstufung des Biotoptyps und die Aufwertungsfähigkeit der Fläche müssen nachvollziehbar dargelegt werden (s.o.) Wir weisen darauf hin, dass lt. Luftbild eine Teilfläche mit Gehölzen teils überstellt und teils überschirmt ist. Da dies für die Bewertung des Bestandes sowie die Entwicklungsfähigkeit der Fläche relevant ist, regen wir an, die Bestandserhebung zu überprüfen. Auch sollten die Randbereiche in die Bestandserhebung einbezogen werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die neuen Ausgleichsflächen wurden angepasst. Die Flächen wurden so gewählt, dass keine Gehölzstrukturen innerhalb der Geltungsbereiche liegen und somit eine Darstellung dieser nicht notwendig ist. Eine textliche Beschreibung des Arteninventars wurde hinzugefügt.
14.25	13. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14.26	14. Negative Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen und/oder Baumaßnahmen lassen sich durch konsequente Umsetzung geeigneter Maßnahmen deutlich reduzieren. Dies setzt voraus, dass geeignete Maßnahmen bei der Erstellung des Umweltberichts und des Grünordnungsplans (gem. § 11 BNatSchG, § 11 Abs. 2 HeNatG) ermittelt und rechtlich gesichert werden. Wir regen an - über die bereits in den Unterlagen behandelten Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen hinaus - nachfolgende Maßnahmen zu prüfen und verbindlich festzulegen:	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Geeignete Maßnahmen wurden z.T. ergänzt. Vorbehaltlich wird betont, dass nicht jede Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen eine Festsetzungsgrundlage im § 9 Abs. 1 BauGB findet. Es können nur diejenigen Maßnahmen über § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt werden, die eine bodenrechtliche Relevanz begründen. Nicht festsetzbare Maßnahmen sind daher den Hinweisen einzupflegen.
14.27	• Lockeffekte für Insekten sollten weitgehend vermieden bzw. minimiert werden.	Der Anregung wird gefolgt. Die Planinhalte werden dementsprechend angepasst.

	Anstelle des allgemein formulierten und unbestimmten Hinweises im Festsetzungsteil empfehlen wir, folgende Aspekte aufzunehmen und verbindlich festzusetzen: Begrenzung des Strahlenspektrums (aufgrund der Ortsrandlage und Waldnähe < 2.700 Kelvin), ausschließlich nach unten gerichtete Abstrahlung, seitliche Abschirmung, Begrenzung der Beleuchtungsstärke, Ausschluss einer dauerhaften nächtlichen Beleuchtung).	
14.28	• Darüber hinaus regen wir an, weitere Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Reduzierung des Vogelschlagrisikos bei Glasfassaden/Fensterflächen vorzusehen und verbindlich festzulegen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stellungnahme zur Festlegung weiterer Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan ist nachvollziehbar, sollte jedoch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, technischer und rechtlicher Rahmenbedingungen geprüft werden. Eine verbindliche Vorgabe von Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Vogelschutzmaßnahmen birgt Risiken für unverhältnismäßige Kostensteigerungen und erschwert die Umsetzung des Vorhabens.
14.29	15. Zu der vorliegenden Bilanzierung im Umweltbericht geben wir folgende Anregungen: • In der Bilanzierung wird von der Entwicklung von einer „intensiv genutzten Wirtschaftswiese" (Biotoptyp-Nr. 06.350; 21 Wertpunkte) zu einer „extensiv genutzten Mähwiese" (Biotoptyp-Nr. 06.330; 55 Wertpunkte) ausgegangen. Eine solche Entwicklung ist innerhalb des maßgeblichen Zeitraums von 3 Jahren unrealistisch. (Hinweis: bei der Einstufung und Bewertung des Grünlandes ist nicht die Nutzung, sondern der Vegetationsbestand maßgeblich, der durch die langjährige Nutzung bestimmt wird. Die Entwicklung hochwertiger Grünlandtypen erfordert meist viele Jahre). Wir regen daher an, neben der bereits o.g. Bestandseinstufung auch die Entwicklungsfähigkeit der Fläche zu überprüfen und die Bilanzierung zu korrigieren.	Die Einstufung wurde überprüft und die EAB korrigiert.
14.30	• Bei der Bewertung des Bestandes ist – wie in den Unterlagen zutreffend benannt wird – von dem letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen. Mit Aufstellung des vorliegenden B-Plans wird ein Teil des Geltungsbereichs des aus dem Jahr 2003 stammenden B-Plans „Ortslage Mackenheim" überplant (siehe Abb. 5 in der Begründung, S. 11). Auf der Fläche mit der Kennzeichnung „A4" sind Maßnahmen festgesetzt, die als Ausgleich	Die Einstufung wurde überprüft und die EAB korrigiert.

	für den B-Plan „Ortslage Mackenheim" dienen. Diese Maßnahmen sind offenbar nicht umgesetzt worden. Da der Ausgleich bereits umzusetzen war, ist bei der Bewertung des Bestandes nicht von dem (damals angesetzten) Wert einer Neuanlage von Hecken bzw. Neuanlage von Streuobst auszugehen, sondern von dem Zustand, der sich bei erfolgter Umsetzung bis zum heutigen Tag entwickelt hätte, auszugehen. Demgemäß sind in der Bilanzierung die voll ausgebildeten Biotoptypen anzusetzen.	
14.31	16. Hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichs geben wir folgende Hinweise: • Maßnahmen zum Ausgleich sollten auf der Grundlage naturschutzfachlicher Konzepte (z.B. der Landschaftsplan der Gemeinde) hergeleitet werden. Sofern Maßnahmen nicht auf der Grundlage eines derartigen Konzeptes abgeleitet werden, bedürfen die Maßnahmen einer gesonderten naturschutzfachlichen Begründung. Wir bitten um Ergänzung.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Begründungen wurden, soweit erforderlich, ergänzt. Die Flächen sind aufgrund ihres bisherigen Arteninventars und Rahmenbedingungen geeignet.
14.32	• Die Geeignetheit (Aufwertungsfähigkeit und Aufwertungsbedürftigkeit) der zum Ausgleich vorgesehenen Fläche sollte nachvollziehbar dargelegt werden	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Geeignetheit ist den Ausführungen von Landschaftsplanerin Wolpert zu entnehmen
14.33	• Grundsätzlich sind Extensivierungsmaßnahmen von Grünland positiv zu beurteilen, sofern dies nicht die Intensivierung anderer Flächen zur Folge hat.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
14.34	• Bei den Maßnahmen zur Grünlandextensivierung bitten wir zu ergänzen, dass das Mahdgut von der Fläche zu entfernen ist.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Ergänzung wird vorgenommen.
14.35	Hinweis Ausgleich Bodenschutz • Zum bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarf verweisen wir auf die Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
14.36	<u>Umsetzung / Überwachung der Umweltauswirkungen</u> 17. 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. Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) – im Unterschied zu dem vorgenannten Ausgleich der Eingriffe – vorab durchzuführen sind und bereits vor	Für Fristsetzungen als Festsetzung im Bebauungsplan fehlt es an einer Ermächtigungsgrundlage. § 9 Abs. 2 BauGB kommt für den konkreten Anwendungsfall nicht in Betracht. Die Verbindlichkeit ist daher ggf. über einen städtebaulichen Vertrag zu gewährleisten.

	Eingriffsbeginn funktionsfähig sein müssen.	
14.37	18. 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 den o.g. artenschutzrechtlichen Erfordernissen bzgl. Dokumentation/Monitoring. Zu den diesbezüglich gemachten Ausführungen in Kap. VI des Umweltberichts regen wir an, die notwendigen Herstellungs- sowie Funktionskontrollen hinsichtlich Umfangs, Häufigkeit und Dauer zu konkretisieren.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
14.38	<u>Rechtliche Sicherung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen / Verfügbarkeit</u> 19. Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind vor Satzungsbeschluss dauerhaft rechtlich zu sichern (zur rechtlichen Sicherung siehe § 1a Abs. 3 BauGB). Für die Umsetzung des Ausgleichs sowie der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die nicht auf den Baugrundstücken erfolgen, ist primär die planaufstellende Kommune verantwortlich.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
14.39	Dies bedeutet, dass die Gemeinde unabhängig von der Sicherung per Festsetzung im Bebauungsplan auch die Verfügbarkeit der Fläche sowie die tatsächliche Umsetzung (inkl. ggf. erforderlicher Pflegemaßnahmen sowie die dauerhafte Erhaltung) gewährleisten muss. Nach den vorliegenden Unterlagen soll die rechtliche Sicherung des Ausgleichs über Festsetzungen im zweiten Geltungsbereich erfolgen. Die Flächen für den Ausgleich befinden sich nach unserem Kenntnisstand nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern in Privateigentum. Daher bedarf es – ergänzend zu der Festsetzung im Bebauungsplan – einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer (nicht zwischen Gemeinde und Kreis Bergstraße, wie dies in den Unterlagen benannt ist). Über diesen Vertrag ist sicherzustellen, dass die Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden.	Die vertragliche Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsflächen zwischen Gemeinde und Eigentümer erfolgt vor Satzungsbeschluss.
14.40	Im Hinblick auf die Flächen, die für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich sind, weisen wir an	Die vertragliche Sicherung der Umsetzung CEF-Maßnahmen zwischen Gemeinde und Eigentümer erfolgt vor Satzungsbeschluss. Die rechtliche Sicherung ist damit

	dieser Stelle nochmals darauf hin, dass diese konkret zu benennen und rechtlich zu sichern sind. Darüber hinaus ist die Verfügbarkeit sicherzustellen. Die erfolgte Aufnahme eines Hinweises genügt den Anforderungen an die rechtliche Sicherung nicht. Die rechtliche Sicherung muss vor Satzungsbeschluss erfolgt sein.	sichergestellt (vgl. Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung es Landes Brandenburg, S. 56). Der ergänzende Absatz in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen dient nur
14.41	20. In dem Hinweis zum Freiflächenplan (Nr. IV) sollte ergänzt werden, dass in diesem die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) zu übernehmen und zu konkretisieren sind.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis erübrigt sich jedoch, da die Festsetzungen des Bebauungsplans ohnehin verbindlich und zu beachten sind.
14.42	Redaktionelle Hinweise 21. Der Festsetzungskatalog ist in § 9 Abs. 1 BauGB bestimmt. Dementsprechend sind die Flächen/Maßnahmen für den Ausgleich nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen. Wir bitten um Korrektur.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
14.43	22. Hinsichtlich der in den Unterlagen genannten Rechtsgrundlagen weisen wir auf das zwischenzeitlich in Kraft getretene neue Hessische Naturschutzgesetz hin (Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)), mit dem das HAGBNatSchG v. 20.12.2020 abgelöst wurde.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan, dem rechtlich bindenden Plandokument, ist die Rechtsgrundlage bereits aktuell.
14.44	Untere Wasserbehörde Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen Rechnung getragen wird.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
14.45	Niederschlagswasser Sowohl die textlichen Festsetzungen als auch die Begründung stellt darauf ab, dass das Niederschlagswasser versickert werden soll. Diese Festsetzung innerhalb einer Sollvorschrift erfolgt nur nominell, da aufgrund der zu erwartenden Verhältnisse diese Möglichkeit nicht besteht. Die vor Ort voraussichtlich vorliegenden geologischen und topographischen Verhältnisse lassen eine entsprechende Prognose nicht zu. Ein Nachweis über die Eignung und Möglichkeit, wie geologische Verhältnisse, Flächenverhältnisse, mögliche Nutzungskonflikte wie auch Bodenbelastungen wurden seitens der Kommune nicht erbracht.	Die tatsächlichen Gegebenheiten wurden überprüft. Eine Versickerung vor Ort ist nicht möglich. Die Entwässerung soll daher über eine Zwischenspeicherung (Zisternen) erfolgen und anschließend in die Kanalisation geleitet werden.

14.46	Lt. Umweltbericht ist auf dem Plangebiet unter sandigen Lehmböden Fels anzutreffen. Gemäß Kartenwerk des BodenViewers der HLNUG liegen in den beiden Geltungsbereichen unterschiedliche Böden vor.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
14.47	Wir empfehlen daher eine differenzierte Betrachtung der beiden Bereiche, um zu prüfen welche Entwässerung tatsächlich möglich ist. Wir weisen darauf hin, dass erfahrungsgemäß eine Versickerung in Abtsteinach auf Grund der undurchlässigen Böden, des Gefälles und der Lage auf Felsgestein nicht möglich ist. Es besteht möglicherweise kein Anschluss an den gesicherten Grundwasserleiter. Das würde dazu führen, dass das Niederschlagswasser oberirdisch bzw. unterirdisch als Schichtwasser unkontrolliert abfließt. Eine gezielte punktuelle Versickerung darf für Nachbargrundstücke bzw. Unterliegern keine Gefahren verursachen, wie z.B. durch Überschwemmungen, Hangrutschungen, etc.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die tatsächlichen Gegebenheiten wurden in einem Gutachten überprüft.
14.48	Aktuell ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig über den öffentlichen Kanal abgeleitet werden muss.	Diese Einschätzung hat sich bestätigt. Es werden Zisternen als Zwischenspeicher geplant, um eine gedrosselte Einleitung zu ermöglichen.
14.49	<u>Erdwärme</u> Gemäß der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, befindet sich das Plangebiet in einem sowohl wasserwirtschaflich als auch hydrogeologisch günstigen Bereich für die Erlangung der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis. Es ist daher nicht mit Tiefenbeschränkungen im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu rechnen. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
14.50	<u>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</u> 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.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
14.51	<u>Bodenschutz</u>	

	Wir bitten um Aktualisierung der Hinweise V. in den textlichen Festsetzungen: Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)[1)] bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BBodSchV[2)] ersetzt. Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV1) Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV1) 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 BBodSchV2) eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich ihm 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 BBodSch[V2)] 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. BRDrs. 494/21) 2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen.

	vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21) Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären.	
14.52	<u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> 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. <u>Hinweise zum Denkmalschutz:</u> Es wird darauf hingewiesen, 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 Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.
14.53	<u>Landwirtschaft</u> Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Siedlungsbereiches in der Gemeinde Abtsteinach, Gemarkung Mackenheim, geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird in zwei Geltungsbereiche aufgeteilt, wobei der Geltungsbereich A der Schaffung neuer Wohnbauflächen und der Geltungsbereich B als externe Ausgleichfläche dient. Zum Teilgeltungsbereich A: Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Acker- und Wirtschaftsgrünland" und im Regionalplan Südhessen als „Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft" und teilweise als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5.398 m². Die Fläche wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

	Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kritisch beurteilt.	
14.54	Aufgrund der guten Lage der betroffenen Grundstücke zum Ortsgebiet und der relativ geringen Größe des Plangebiets ziehen wir unsere grundsätzlichen Bedenken zurück.	Die Einschätzung wird begrüßt.
14.55	Zum Teilgeltungsbereich B (externe Ausgleichsfläche): Die Flächen sind im Regionalplan Süd 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion", teilweise als „Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft" sowie einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als „Wald- und Forstfläche", als „Acker- und Wirtschaftsgrünland (Planung)" und als „Ökokonto Vorabmaßnahmen /Entwicklungsziel" ausgewiesen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.527 m². Für die Kompensationsmaßnahmen wird eine weitere landwirtschaftliche Fläche herangezogen. Wir würden begrüßen, wenn stattdessen Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern, im Wald oder durch Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen durchgeführt werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Geltungsbereich B eignet sich jedoch aus landespflegerischer Sicht, insbesondere aufgrund der Nähe zum Gewässer (Vöckelsbach) und zum Wald. Der geringe Verlust weiterer Landwirtschaftsflächen ist demgegenüber geringer zu gewichten.
14.56	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität SG Kreisstraßen Aus Sicht des SG Kreisstraßen begegnen der vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Erschließung erfolgt über den Vöckelsbacher Weg, der an zwei Stellen in die K18 einmündet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (vorgesehen: 6 Bauplätze) wird davon ausgegangen, dass die verkehrliche Erschließung des Gebietes als gesichert angesehen werden kann. Hinweis: Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen nach dem BImSchG. SG Radverkehr: Fehlanzeige SG ÖPNV: Fehlanzeige	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
14.57	Gefahrenabwehr - Brandschutz	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

	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 ▪ Hinsichtlich der Ausführungen der äußeren verkehrlichen Erschließung betreffend wird auf die einschlägigen Rechtsvorschriften Anhang 1 H-VV TB verwiesen, (siehe Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Ortslage Mackenheim, 2. Änderung und Erweiterung in Abtsteinach: Kreis Bergstraße, Bauaufsicht und Umwelt – Gefahrenabwehr – Brandschutz) Zum anlagentechnischen Brandschutz: Entfällt Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz: Entfällt Zum abwehrenden Brandschutz: Entfällt Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens: Entfällt Zu Abweichungen / Erleichterungen: Entfällt	
14.58	Seitens der ebenfalls beteiligten Fachstelle Grundsatz- und Kreisentwicklung werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planinhalte wurden aufgrund der Stellungnahme angepasst. Die relevanten Inhalte der Stellungnahme werden in die Hinweise zum Bebauungsplan und in die Planbegründung aufgenommen.**

15.	**Landesamt für Denkmalpflege Hessen** Schreiben vom 06.11.2025	
15.1	Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen denkmalfachlichen Bedenken. Bitte nehmen Sie folgende Punkte in die textliche Festsetzung auf. Wir weisen darauf hin, dass historische Grenzsteine, Bildstöcke, Wegekreuze, andere Flurdenkmäler et cetera im Wald und im Außenbereich in Hessen noch nicht vollständig erfasst sind. Sie können jedoch Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) darstellen. Sollten im Zuge der weiteren Vorbereitung sowie Durchführung der Maßnahme – etwa bei den Erschießungsarbeiten, der Erstellung der temporären Zuwegung oder	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Planunterlagen aufgenommen.

	Schutzgerüste et cetera - derartige Objekte aufgefunden werden, sind diese vor Beschädigungen zu schützen und in situ zu belassen. Die Denkmalbehörden sind über Funde gemäß § 21 HDSchG direkt zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist entsprechend abzustimmen. Hinweise: Das Denkmalbuch hat in Hessen nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben, Ergänzungen und Änderungen müssen daher gegebenenfalls abgefragt werden. Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege und des Baudenkmalschutzes. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes sowie der Bodendenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.	
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Inhalte der Stellungnahme werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.**

16.	**Landesjagdverband Hessen** Schreiben vom 27.11.2025	
16.1	Bei Einhaltung der im Umweltbericht und in den Textlichen Festsetzungen angeführten Vorgaben und Empfehlungen bestehen keine Bedenken zur Umsetzung des Planungsvorhabens. Je nach Dachausrichtung des Gebäudes schlage ich die Errichtung von Thermosolaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen vor. Nach Auskunft des zuständigen Jagdpächters bestehen keine Bedenken zur Ausführung der Planung.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.**

17.	**Stadtwerke Weinheim** Schreiben vom 06.11.2025	
17.1	Die im Mail dargestellten Flächen liegen außerhalb von unserem Versorgungsgebiet.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
B	**Beschlussvorschlag**	**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Änderungen und/oder Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.**