

Schöfferstadt Gernsheim

Begründung
zum Bebauungsplan
„Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“

Planstand: Mai 2013

Vorentwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
Silas Leinweber

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	5
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	6
1.4.1	Topografie	6
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	6
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	6
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	6
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.6	Verfahren	7
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	7
3	Inhalt und Festsetzungen	8
3.1	Flächen für Gemeinbedarf	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Grundflächenzahl	9
3.2.2	Geschossflächenzahl	9
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	9
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4	Verkehrsflächen	10
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	11
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	11
4.2	Einfriedungen	11
4.3	Begrünung/Grundstücksfreiflächen	12
4.4	Pkw-Stellplätze	12
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
7	Immissionsschutz	13
8	Klimaschutz	13
9	Baugrund und Boden	14
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	15
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	16

10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	18
10.4	Abwasserbeseitigung	19
10.5	Abflussregelung	20
11	Altablagerungen und Altlasten.....	21
12	Denkmalschutz.....	21
13	Bodenordnung	21
14	Flächenwidmung im Bebauungsplan	21
15	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	21
17	Verfahrensstand.....	22

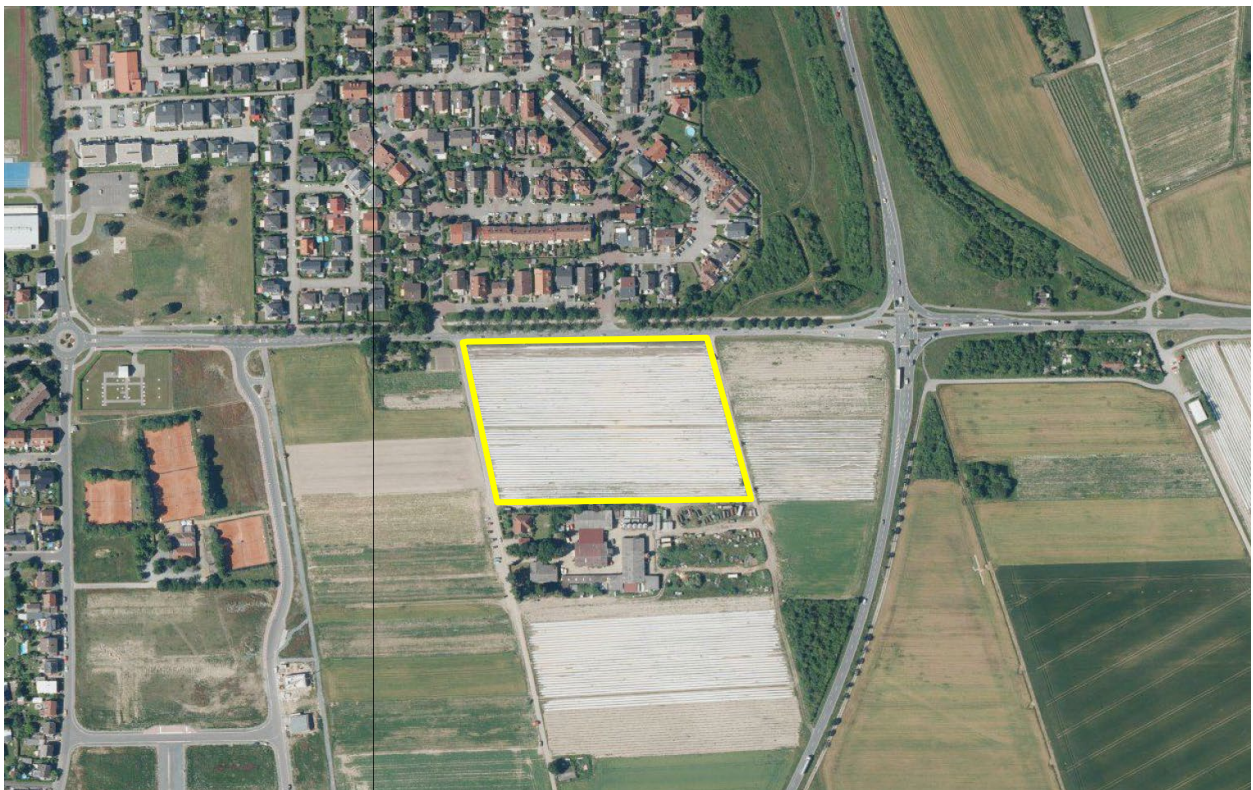
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.1.2023 beschlossen, eine noch zu vermessende Teilfläche in einer Größe von rd. 25.000 m² aus dem Grundstück in der Gemarkung Gernsheim, Flur 10 Nr. 48/1, 71.147 m² käuflich zu erwerben. Auf der Fläche südlich der Heidelberger Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Feuerwehrstützpunkts zzgl. der erforderlichen Erweiterungsflächen geschaffen werden. Die Planung reiht sich in die Entwicklung im Osten von Gernsheim ein, die mit den Bebauungsplänen „Wohnbauflächen östlich der Ringstraße“, Verbindungsspanne Heidelberger Straße und Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße, Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Sporthalle bisher ihren Abschluss fand. Die Fläche ist als Außenbereich i.S. § 35 BauGB anzusprechen.

Planziel des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt an der Heidelberger Straße“ ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr.

Abb. 1: Luftbild (genordet, ohne Maßstab)



Quelle: Eigene Darstellung, 2023; Digitales Orthophoto: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Abruf: 24.05.2023

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen Flur 10 Flst. 48/1 teilw.. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Heidelberger Straße
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche, Tannenhof
- Osten: Landwirtschaftliche Fläche

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 2,5 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebietes Siedlung, Planung, welches gemäß Z3.4.1 - 3 des RPS / Reg FNP 2010 unter anderem für die Ausweisung von Gemeinbedarf und Grünflächenflächen vorgesehen ist.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehrstützpunkt ist daher im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die minimale Ausweisung auf ein Vorranggebiet Landwirtschaft ist Regionalplan aufgrund der geringen Flächengröße ohne Belang¹.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim (2005) stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan bedarf insofern einer Änderung. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan schafft erstmals das Baurecht.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG). Auch andere Schutzgebiete werden nicht berührt.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet bzw. FFH-Gebiet „Jägersburger/Gernsheimer Wald“ liegt rd. 660 m östlich des Plangebietes. Zudem ist dieses Gebiet auch noch als Landschaftsschutzgebiet „Forehahi“ (2431001) deklariert. Aufgrund der Entfernung und der unterschiedlichen Habitatausstattung ist eine Betroffenheit der Schutzgebiete auszuschließen. (vgl. hierzu Umweltbericht S. 28).

Gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

¹ Vergleiche regionalplanerische Einschätzung zur ausgewählten Fläche für den Neubau des Feuerwehrstützpunktes Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 10. März 2022

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von rd. 90 m ü. NN. Eine Vermessung wird beauftragt. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich (Ackerbau/Getreide, Sonderkulturen/Erdbeeren) genutzt. Bauliche Anlagen oder Gebäude befinden sich keine innerhalb des Plangebiets.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt unmittelbar über die Heidelberger Straße (L 3112). Die Erschließung soll über eine gemeinsame Anbindung erfolgen. Außerdem soll eine extra Alarmausfahrt einen reibungslosen Verkehr für die Feuerwehr ermöglichen.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich nach Abwicklung des Grundstücksgeschäfts im Eigentum der Schöfferstadt Gernsheim.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Schöfferstadt Gernsheim hat sich bereits 2005 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan mit Flächen für eine zukünftige Siedlungserweiterung- und -verdichtung auseinandergesetzt.

Der Standort zur Deckung des Bedarfs für eine neue Feuerwehr wurde gewählt, damit die 10-Minuten-Hilfsfristen eingehalten werden können. Ein Gutachten zu den Hilfsfristen wurde erstellt².

² Schöfferstadt Gernsheim: Fortschreibung der Erreichbarkeitsanalyse FFW-Standorte, ZIV, Zentrum für integrierte Verkehrssysteme, 02.11.2022

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ erfolgt mit Umweltbericht im Regelverfahren und nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Das Bauleitplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

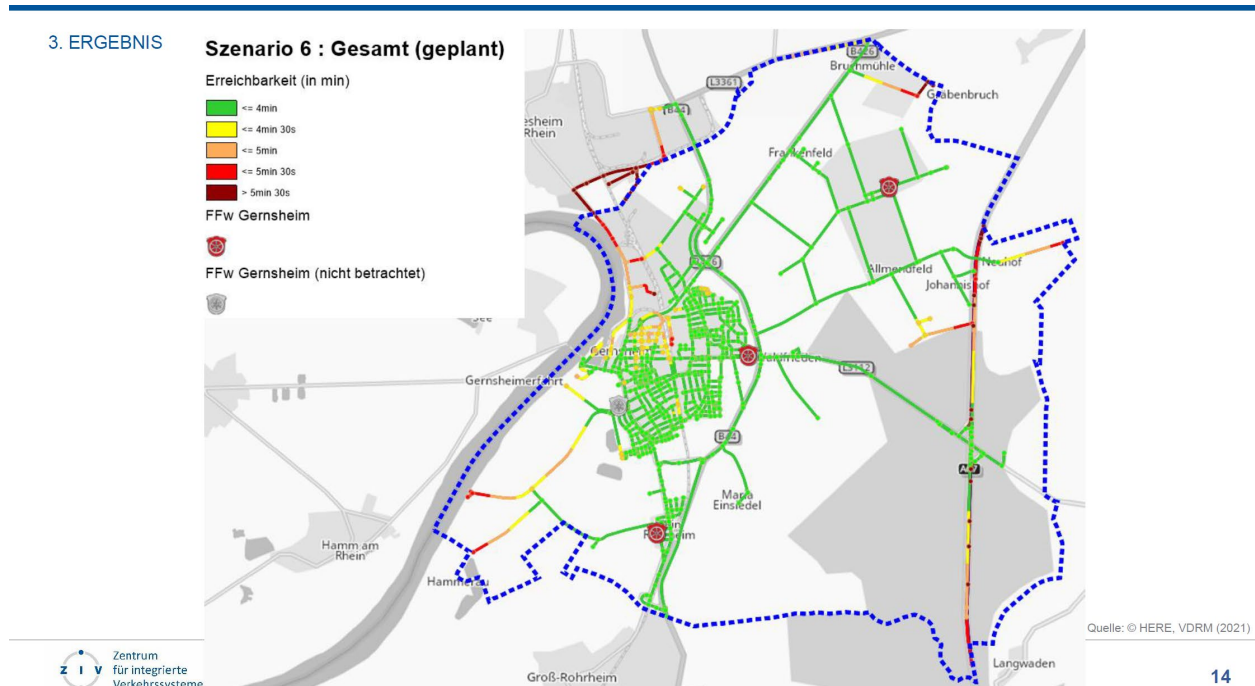
2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 25.000 m², eine Länge von ca. 200 m, und eine Breite von ca.: 125 m. Der Standort wurde gewählt, da hiermit die Hilfsfristen eingehalten werden können. Die Fläche hat diese Größe, um auf dieser Gemeinbedarfsfläche perspektivisch Stationen für das DRK, DLRG etc. anzusiedeln bzw. eine Erweiterungsfläche für die Feuerwehr bei Gesetzesänderungen zu haben.

Die Erreichbarkeitsanalyse für verschiedene Standorte der freiwilligen Feuerwehr (ZIV 2015) wurde fortgeschrieben und aktualisiert. Betrachtet wurden zwischenzeitlich eingetretene, bzw. absehbare Siedlungs- und Verkehrsentwicklungen sowie der hier in Rede stehende „neue Standort“ Heidelberger Straße, gegenüber Hausnummer 3-7. Es war zu prüfen, ob die nach HBKG gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist (10 min) in allen möglichen Einsatzgebieten erreicht werden kann.

Im Ergebnis erreicht die FFW Gernsheim die bestehenden Einsatz-/Siedlungsgebiete nahezu vollständig innerhalb der nach HBKG zulässigen Hilfsfrist von 10 min. Der Standort Gernsheim (Bestand) deckt die Erreichbarkeitsfläche des Standorts Klein-Rohrheim fast vollständig ab. Durch den geplanten Neubau (Standort 6 (Heidelberger Straße)) werden gegenüber dem Bestand insbesondere das nordöstliche Stadtgebiet, das nordöstliche Gewerbegebiet, das südöstliche Stadtgebiet (bes. die neuen Siedlungsflächen östlich der Ringstraße) die L 3112/Auffahrt A 67 sowie die Wallfahrtskirche Maria Einsiedel (Waldgelände) besser erreicht.

Abb.2.:



Quelle: Präsentation, ZIV vom 02.11.2022

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Flächen für Gemeinbedarf

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplans muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Der Bebauungsplan setzt in Ausführung dieser Vorgabe fest:

Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Anlagen für Sicherheit und Ordnung; hier: Feuerwehr:

*Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „**Feuerwehr**“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:*

- *Einrichtungen für Feuerwehr, DRK, DLRG etc.*
- *Fahrzeughalle und Nebenräume*
- *Fahrzeugstellplätze*
- *Einsatz- und Übungsbereich*
- *Lager- und Hofflächen,*
- *Ausbildungs-, Aufenthalts- und Verwaltungsräume*
- *Wohnungen (max. vier)*
- *Lagergebäude für Vereinszwecke*
- *Maschinenhallen und Werkstätten*
- *Waschhalle.*

Die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf umfassen neben den Gebäuden auch die dazugehörigen Stellplätze und ebenso die vorhandenen und neuzugestaltenden Freianlagen nebst Übungsflächen. Allgemein zulässig sind auch Nebenanlagen, die den genannten Nutzungszwecken dienen.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Heidelberger Straße. Gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl wird vorliegend das Erfordernis einzelner Festsetzungen gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort zwischen den Orten verträgliches Maß zu begrenzen.

Festgesetzt werden insofern die Grundflächenzahl, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe. Zudem werden einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen integriert.

Weitergehende Festsetzungen sind an dieser Stelle keine erforderlich. Auf die Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf in ein Baugebiet i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Doppelfestsetzung wird entsprechend verzichtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die sonstigen Festsetzungen tragen zudem dafür Sorge, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Übrigen verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs ein gewisser Spielraum, damit die u.U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben (u.a. Bau einer Feuerwehrzentrale) realisiert werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Größe, die der Lage des Plangebiets am Ortsrand gerecht wird.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet. Die bauliche Entwicklung lässt sich über die Festsetzung der Grundflächenzahl, der max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der überbaubaren Grundstücksfläche eindeutig festlegen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke

und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = II$. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig ausschließlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung. Festgesetzt sind für das Plangebiet Gebäudehöhen von $OK_{\text{Geb. max.}} = 11 \text{ m}$.

Die festgesetzte Höhe gilt nicht für die Höhe eines möglichen Schlauch-/ oder Übungsturms.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das Grundstück erschließenden Heidelberger Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben.

3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsflächen fest. Die Erschließung erfolgt durch eine unmittelbare Anbindung an die Heidelberger Straße. Eine extra Alarmausfahrt soll einen reibungslosen Verkehr für die Feuerwehr ermöglichen.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Die Festsetzung gilt nicht für Fahrspuren, Aufstellbereiche, Anlieferungszonen und Feuerwehrumfahrten. Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind zu bepflanzen. Die Eingrünung kann zur Anrechnung gebracht werden. Zur Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf ist eine mehrreihige Hecke (Breite mind. 5 m) unter

Verwendung einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher anzupflanzen. Alle flachen und flach geneigten Dächer der Hauptgebäude sind ebenso wie Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt zu begrünen.

Entlang der Heidelberger Straße ist gemäß Plankarte eine Baumreihe aus sechs großkronigen Laubbaumen zu pflanzen. Die Baumreihe ist aus nur einer Baumart aufzubauen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung sind Natrium-Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen bzw. LED-Lampen mit warm-weißem Licht (Lichtfarbe unter 3000 K) mit gebündelter, diffuser Strahlung einzusetzen. Für die Bepflanzung in den Randbereichen werden detaillierte Festsetzungen getroffen.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind Dachgestaltung und Dachaufbauten, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude sollen sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Die Flachdächer sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft mit einer Kräuter-Gras-Mischung zu begrünen (vgl. TF Ziffer B 1.1.1)

Der fachgerechte Aufbau einer extensiven Dachbegrünung mit einer Kräuter- und Grasmischung beinhaltet einen Mindestaufbau von 10 cm. Es wird von einer flächigen Begrünung des Daches ausgegangen. Neben den positiven Aspekten für den Naturschutz und das Landschaftsbild beeinflusst eine begrünte Dachfläche wesentlich die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers bzw. die Einleitung in den Kanal und damit auch die künftig anfallenden Abwassergebühren. Neben anderen positiven Faktoren bringt eine begrünte Dachfläche insofern auch einen wirtschaftlichen Vorteil. Gegengerechnet müssen nur die Erstellungskosten sowie der Pflegeaufwand, der sich bei einer extensiven Begrünung jedoch in engen Grenzen hält.

4.2 Einfriedungen

Im Plangebiet sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegründung zu gewährleisten.

4.3 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen: In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht. Neben der Dachbegrünung werden im Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung soll über das bestehende Straßennetz erfolgen. Besonderes Augenmerk ist auf die ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen zu richten.

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Dahingehend ist im Osten gegenüber des Plangebiets, in die Erschließungsspanne integriert, eine Bushaltestelle verortet (Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße 2. Abschnitt, 1. Erweiterung“)

Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

Eine Verkehrsuntersuchung wird erstellt. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie der **Bodenfachbeitrag** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** befindet sich gegenwärtig in der Bearbeitung. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

- Norden: Heidelberger Straße nördlich anschließend Wohnbebauung
- Westen: Landwirtschaftliche Flächen
- Süden: Landwirtschaftliche Flächen, Tannenhof
- Osten: Landwirtschaftliche Flächen

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung; hier: Feuerwehrstützpunkt im Kontext der oben beschriebenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)“ wurde von Bundestag und Bundesrat verab-

schiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.

Mit dem Gebäudeenergiegesetz sind keine Verschärfungen des energetischen Anforderungsniveaus für Neubauten oder Sanierungen verbunden. Die Anrechenbarkeit von Biomasse und von erneuerbarem Strom in der energetischen Bilanzierung von Gebäuden wird erleichtert und deutlich verbessert. Zudem werden die im Klimapaket der Bundesregierung beschlossenen obligatorischen Energieberatungen und ein Verbot von Öl- und Kohleheizungen mit dem GEG umgesetzt.

Mit dem GEG ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Verordnung zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend wird festgeschrieben, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Baugrund und Boden

Die Bodenflächendaten 1:50.000 (BFD50) (Tabelle 2) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (BodenViewer HLNUG) weisen für das Plangebiet „Boden aus sandigen Hochflut-sedimenten und/oder solimixtiven Deckschichten“ (2.2.1) mit Pseudogleye und Gley-Pseudogleye mit Parabraunerde-Pseudogleyen aus.

In Pseudogleyen wird Niederschlagswasser im Boden aufgestaut. Durch den Wechsel von Wasserfüllung und Austrocknung bilden sich Verfestigungen und Rostflecken. Pseudogleye sind oft gute Grünland und Waldstandorte. Die landwirtschaftliche Nutzung ist durch die Wasser- und Luftverhältnisse oft erschwert. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen liegen direkt am Standort im niedrigen bis mittleren Bereich zwischen >40 und ≤55.

Der Umweltbericht zum Vorentwurf³ gelangt zu folgender Einschätzung:

Die Böden im Plangebiet haben keine herausragende Bedeutung als Ackerstandorte, ihre Bodenfunktionserfüllungsgrade sind mäßig und bereits durch angrenzende Straßen und Siedlungsflächen belastet.

Es kann somit bei der vorliegenden Planung der Prämisse der Schonung von Flächen mit hohem Funktionserfüllungsgrad gut Rechnung getragen werden. Der Verlust an Boden und deren Funktion durch die Realisierung des Bebauungsplans als angemessen einzustufen. Eine Überbauung rechtfertigt sich vor dem Hintergrund des Bedarfs an einen zentralen Feuerwehrstützpunkt, von dem aus die 10-Minuten-Hilfsfristen eingehalten werden können.

Da es sich um einen großflächigen Eingriff (>10.000 ha) handelt wird entsprechend Anlage 2 Nr. 2.3 der Kompensationsverordnung ein separates Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs durchgeführt. Darin werden die Beeinträchtigung und der Verlust von Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert.

Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im festgestellten Überschwemmungsgebiet, aber im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welcher bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt wird oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann.

In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um dem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Maßgebend sind jetzt die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierungen erstellten Gefahrenkarten. Diese bilden ein sogenanntes Extremhochwasser ab, bei dem ein Hochwasserabfluss von 1,3 x HQ100 zugrunde gelegt wurde.

Die entsprechende Karte kann auf der Internetseite www.hlnug.de → Wasser → Hochwasser → Hochwasserrisikomanagementpläne → Rhein → HW-Gefahrenkarten → HWGK Rhein 39.pdf eingesehen werden.

Der Blattschnitt HWGK Rhein 39 verdeutlicht, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend innerhalb der Überschwemmungsgrenze bzw. pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ100 liegt. Die pot. Überschwemmungsfläche liegt hinter der Hochwasserschutzanlage. Mögliche Überschwemmungen werden in einer Höhe von 1-50 cm dargestellt.

³ Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg: 05/2023.

Bei der Bebauung sind die durch das Hochwasser bedingten äußeren Einwirkungen zu berücksichtigen und nötigenfalls bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden sowie zukünftigen Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die Schöfferstadt Gernsheim geht aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sowie dem anschließendem Neubaugebiet davon aus, dass die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung im Zuge der Netzerweiterung für die Bauflächen der „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ entsprechend gesichert werden kann. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Bedarfsermittlung

Welcher Wasserbedarf für die Feuerwehr besteht, lässt sich zum gegenwärtigen Planzeitpunkt noch nicht sagen.

Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von den Versorgern gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

Technische Anlagen

Die Trink- und Löschwasserversorgung der geplanten Gemeinbedarfsfläche erfolgt als Erweiterung an die künftig vorausgegangenen Netzanschlüsse im Zuge der neuen Wohnbaufläche „Wohnanlage östlich der Ringstraße“.

Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden:

Das Baugebiet liegt in der Grundwasserschutzzone III/IIIA des Wasserwerks Gernsheim. Für die Ableitung von Niederschlagswasser wird ein Anschluss an den Kanal erforderlich. Der Betrieb von zentralen Versickerungsanlagen ist nicht zulässig. Eine Niederschlagswasserversickerung darf maximal über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Bei der Herstellung von Auffüllungen, beispielsweise für den Bau der Straßendämme, darf zum Grundwasserschutz nur unbelastetes Baumaterial zum Auffüllen verwendet werden. Recyclingmaterial darf nicht eingebaut werden.

Erlaubnispflichtige Geothermieanlagen (Sonden) sind im Wasserschutzgebiet Zone III A nicht zulässig.“

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets des Wasserwerks Allmendfeld (WSG ID 433 - 022). Die entsprechende Verordnung vom 4.10.1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Ein Heilquellenschutzgebiet wird durch die Planung nicht betroffen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Bodengutachten erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die weitergehende Planung finden werden. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

Für die Versickerungsanlage ist zu beachten, dass diese gemäß den anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138 und DWA-M 153) herzustellen sind. In dem beplanten Bereich könnte unbelastetes Niederschlagswasser über Mulden- oder Rigolenversickerung in das Grundwasser abgeleitet werden. Der Abstand zwischen einer Muldensohle und dem höchsten Grundwasserstand (87,00 m NN) muss mindestens 1,00 m betragen. Mulden sind mit einer belebten Bodenzone (0,30 m) auszukleiden. Bei einer Rigole muss die Sohle der Sickerpackung einen Abstand von mindestens 1,00 m zum höchsten Grundwasserstand haben. Eine Flächenversickerung über die belebte Bodenzone ist ebenfalls möglich. Sickerschächte sind in diesem Bereich nicht zulässig.“

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Der Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante liegt in dem Planbereich bei 0,5 bis 1m⁴. Insgesamt ist also mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes

⁴ „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen“ BGS Umwelt, 64297 Darmstadt, 2012

und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Bemessungsgrundwasserstände

Für das Baugebiet „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ (2013) wurden über das Gutachten, dass die Bemessungsgrundwasserstände betrachtet hinausgehend geotechnische Untersuchungen durchgeführt, ausgewertet und in dem geotechnischen Bericht Nr. 20120105 des Dipl.-Ing. Stefan Brill, Darmstadt zusammengefasst. In den Bericht wird auch – speziell im Hinblick auf die Erschließung – die Grundwassersituation beschrieben. Für die Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehrstützpunkt Heidelberger Straße“ gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kein Gutachten.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Leitungen und Gründung) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Fundamenten beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Gewässer und Gewässerrandstreifen sind unmittelbar keine von der Planung betroffen. Voraussichtlich wird die Kompensation ohne Inanspruchnahme von Gewässern durchgeführt. Weitergehende Details werden im Planungsstand des Entwurfs erfasst.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

s.o..

10.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Abwasseranlagen ausreichend sind. Ein Anschluss ist grundsätzlich sowohl in der Reichenberger Straße als auch in der Breslauer Straße möglich.

Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur extensiven Dachbegrünung sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung von Oberflächen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Bodengutachten erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die weitergehende Planung finden werden. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden. (vgl. Ausführungen unter der Überschrift Wasserversorgung / Grundwasserschutz)

Unabhängig davon gelten die Vorgaben des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Entwässerung

Die grundsätzliche Entwässerungskonzeption kann nur im Mischsystem erfolgen was im Rahmen der Entwässerungsplanung bearbeitet wird.

Kosten und Zeitplan

Ziel der Schöfferstadt Gernsheim ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen in 2024. Die entstehenden Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht eindeutig beziffert werden.

10.5 Abflussregelung**Vorflutverhältnisse**

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zum Risikoüberschwemmungsgebiet und zum Hochwasserschutz hingewiesen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Bebauungsplan wird auf die Belange des Hochwasserschutzes und die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet sowie die eingeholten Gutachten hingewiesen. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Schöfferstadt Gernsheim nicht bekannt.

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

12 Denkmalschutz

Nach Auskunft des Geoportals liegen im 200 m Radius des Plangebietes weder bekannte archäologische noch Baudenkmäler vor. Im 500 Meter Radius liegen südöstlich ein und südwestlich vier Hinweise auf archäologische Denkmäler. Diese werden jedoch nicht von dem Bauvorhaben beeinträchtigt.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden.

14 Flächenwidmung im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von rd. 2,5 ha. Hierbei entfallen auf die Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr rd. 2,5 ha.

15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- Grundsätze zur Abwasserbeseitigung
- die Belange des Grundwasserschutzes
- die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- den Umgang mit Altlasten
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- den Artenschutz und

- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

16 Verzeichnis der Gutachten

Parallel zum Bebauungsplan wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

1. Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (05/2023)
2. Artenschutzprüfung; Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler, 64668 Rimbach (beauftragt und in der Erstellung)
3. Bodenfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (23.05.2023)
4. Verkehrsuntersuchung (wird erstellt)
5. Bodengutachten (wird erstellt)

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 12.07.2023, Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: __.__.____ – __.__.____, Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: __.__.____ – __.__.____, Bekanntmachung: __.__.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

/Anlagen (vgl. Aufzählung in Ziffer 16)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

