Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

KREIS BERGSTRASSE
DER KREISAUSSCHUSS

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

Behördenrufnummer
. . . einfach ohne Vorwahl
Postanschrift:
Gräffstraße 5
64646 Heppenheim
Hausanschrift:
Graben 15
64646 Heppenheim
Bauen, Umwelt und Denkmalschutz
Bauleitplanung

Sachbearbeitung:
Raum:
Durchwahl: 06252 / 15-
Telefax: 06252 / 15-
E-Mail: staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de

Sprechzeiten finden Sie auf unserer Homepage
www.kreis-bergstrasse.de

Datum: 12.06.2023

Per Mail

Schweiger + Scholz
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Aktenzeichen: **TÖB-2023-1795**
Bauleitplanung der Stadt Zwingenberg; ZW 10 "Schießgarten / Die Lange Schneise", 2. Änderung
Grundstück: Zwingenberg - Zwingenberg,
Bezug: Ihr Schreiben vom 03.05.2023

Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der vorgesehenen Nutzungsregelung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) geben wir hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Hierfür müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein, u. a. muss es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handeln. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist im Verfahren nach § 13 a BauGB indes nicht möglich.

Es handelt sich vorliegend um die Änderung eines Bebauungsplans, so dass es sich hierbei unstreitig um Innenentwicklung handelt. Kritisch zu sehen ist jedoch die Einbeziehung des Grundstücks „Hinter der alten Burg 18“. Hier handelt es sich um eine (genehmigte) Außenbereichsbebauung, die einer Überplanung im beschleunigten Verfahren nicht zugänglich ist.

Außerdem wird nur ein Teilbereich des Flurstücks 539/2 überplant. Im südlichen Grundstücksteil befindet sich jedoch laut Planzeichnung auch ein Bestandsgebäude. Hier sollte ggf. dargelegt werden, warum dieser Teil nicht in den Geltungsbereich mitaufgenommen wurde.

Textliche Festsetzungen

A.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt wird die natürliche Geländehöhe in Gebäudemitte festgesetzt. Die natürliche Geländehöhe ist als Bezugspunkt kritisch zu sehen, da sie durch Aufschüttungen und Abgrabungen veränderbar ist- insbesondere im topografisch bewegten Gelände. Sie kommt dann in Betracht, wenn sie im Bebauungsplan festgesetzt ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Höhenlinien sind im Plan ebenfalls nicht dargestellt. Im Bereich des Flurstücks 539/2 wurde das natürliche Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen bereits stark verändert, so dass sich hier bereits jetzt die Frage stellt, wo das natürliche Gelände verläuft/verlief (Vgl. Abb. 14-17 Erläuterungen zum Bestandsplan). Wir bitten um Überprüfung.

A.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Im Bereich der Flächen für Stellplätze sollen auch begrünte Carports zulässig sein. Wir bitten um Konkretisierung, ob hier eine Dachbegrünung erforderlich ist oder z. B. eine Begrünung mit Kletterpflanzen bereits ausreichend ist.

Begründung

Es fehlt die Begründung für die festgesetzte GFL-Fläche.

Denkmalschutz

In den **Textlichen Festsetzungen** sind die **Hinweise und Empfehlungen zum Denkmalschutz** zu ergänzen oder besser die Genehmigungspflicht nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als Auflage textlich festzusetzen:

Nach § 18 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon 1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instandsetzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will. Darüber hinaus bedarf nach § 18 Abs 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals (das Baufenster WR1 befindet sich in der Umgebung!) Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Es wird empfohlen bei geplanten Vorhaben an sowie in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen oder in deren Umgebung rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Wir bitten in den **Textlichen Festsetzungen** unter **B.1.1. Äußere Gestaltung der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen** Satz 2 zu streichen. Eine Schieferverkleidung ist historisch nicht belegt! Die Gestaltung der Obergeschossfassade sollte im Rahmen des erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens abgestimmt werden. In Abhängigkeit zum Gesamtkonzept kann z. B. auch eine horizontale Holzschalung (gemäß des Erscheinungsbilds der Erbauungszeit 1928/1930) zur Ausführung kommen.

Untere Naturschutzbehörde

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes ZW 10 „Schießgarten - Die langes Schneiße – 2. Änderung“ keine grundsätzlichen Bedenken.

EINGRIFFSREGELUNG
Laut Begründung wird die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB, Grundfläche < 20.000 m²). In diesen Fällen werden die Durchführung einer formalen Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich; ebenso entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

Dies entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Die Einbeziehung der Umweltbelange ist notwendig, um Abwägungsfehler zu vermeiden. Hierzu zählen die Ermittlung der Eingriffe sowie die Prüfung der Eingriffsvermeidung bzw. –minimierung. Auch wenn in diesen Fällen kein Ausgleichserfordernis besteht, gilt das Vermeidungs-/Minimierungsgebot.

Diese Voraussetzungen wurden in der Begründung dargestellt und erläutert. Eine Erfassung des Bestandes ist erfolgt, darauf aufbauend werden Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen erläutert, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingehen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass diese Belange hinreichend gewürdigt wurden.

ARTENSCHUTZ

Auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften (§§ 39, 44 BNatSchG) uneingeschränkt zu beachten und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Obwohl artenschutzrechtliche Verbote nur durch konkrete Handlungen und nicht durch den Bebauungsplan an sich verletzt werden können, sind artenschutzrechtliche Konflikte bereits im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und ggf. abzuarbeiten, damit künftige Bauvorhaben nicht an solchen Verboten scheitern und der B-Plan vollzugsunfähig und damit unwirksam wird.
Dies zu klären ist Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung auf Ebene des Bebauungsplans. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung (memo-consulting, Seeheim-Jugenheim) durchgeführt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass diverse Maßnahmen durchzuführen sind (auch FCS-Maßnahmen), damit es nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt. Als notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden in der Artenschutzprüfung Maßnahmen festgelegt, welche auch unter den Festsetzungen A.7 in den Bebauungsplan übernommen wurden. Zusätzlich wurden Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass im Verfahren die Belange des Artenschutzes hinreichend gewürdigt wurden und bei Beachtung der festgesetzten/festgelegten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

ANREGUNGEN UND HINWEISE

Wir geben folgende Anregungen und Hinweise:

Hinsichtlich der Festsetzungen A.7.2. und A.7.7. sollte klargestellt werden, dass auch hier die Rodungszeiten der Festsetzung A.7.1 gelten.

Die Maßgabe der Festsetzung A.6 (Grünflächen) zur Regelung der maximalen Grundfläche einer zulässigen Bebauung halten wir mit 24 m² für sehr großzügig bemessen. Die betroffenen Parzellen haben eine Größe zwischen nur rd. 120 bis rd. 300 m² Fläche. Die meisten Parzellen liegen dabei weit unter 200 m² Flächengröße. Eine Bebauung mit einer Grundfläche von 24 m² würde bei den meisten Parzellen einen Anteil von nahezu 20 % Prozent Überbauung bedeuten. Die Größenannahme basiert lt. Begründung auf dem Bundeskleingartengesetz. Dort wird allerdings i.d.R. auch von Parzellengrößen von 400 m² ausgegangen. Vergleichsweise hat z.B. eine Einzelgarage eine Flächengröße von 3m x 6m. Wir empfehlen daher diese Maßgabe zu überdenken.

In Bezug auf die Erhaltung und insbesondere Schonung von Bäumen während der Bauarbeiten sollte in der Festsetzung Ziffer A.7.2. die entsprechende DIN 18 920 angegeben werden.

Die Festsetzung zur Herstellung eines Zauneidechsenhabitats enthält eine Ausnahmeregelung, welche besagt, dass die Maßnahme anstelle im Bereich des – festgesetzten – Grundstücks Nr. 276 auch anderer Stelle umgesetzt werden könne. Wir weisen darauf hin, dass es hierfür einer Sicherung bedürfte, die auf B-Plan-Ebene zu klären wäre. Die Ausnahmeregelung in dieser Festsetzung sollte daher entfallen.

Zur Durchführung der Maßnahmen wurde das Grundstück 276 festgesetzt. Nach unserer Kenntnis befindet sich dieses nicht im Eigentum der Stadt Zwingenberg. Wir weisen darauf hin, dass ggf. erforderliche städtebauliche Verträge zur Regelung der Kompensation/der artenschutzrechtlichen Erfordernisse sowie evtl. erforderliche Grunddienstbarkeiten vor Satzungsbeschluss geschlossen/geregelt werden müssen.

Zur artenschutzrechtlichen Problematik weisen wir zudem auf Folgendes hin:

Bauanzeigen bzw. Bauanträge werden nach Rechtskraft des B-Plans der UNB nicht mehr vorgelegt, da hierfür keine gesetzliche Verpflichtung besteht. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Thematik besteht somit seitens der UNB kein direkter Zugriff mehr, da diese keine Kenntnis über die Umsetzung von Bauvorhaben erlangt.

Die Erfahrung zeigt, dass die Bauherrschaft bzgl. der artenschutzrechtlichen Erfordernisse oft nicht hinreichend sensibilisiert ist. Es ist daher notwendig, die Umsetzung der Maßnahmen (insbesondere auf Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt/Gemeinde stehen) deutlich zu verbessern, indem deren Umsetzung sichergestellt wird (wobei diese auf B-Plan-Ebene schon konkret und nachvollziehbar festgelegt sein müssen). Aus unserer Sicht kommen folgende Möglichkeiten in Betracht:

- Vertragliche Regelung mit der betroffenen Bauherrschaft zur Sicherstellung der Umsetzung durch die Bauherrschaft.
- Umsetzung aller Maßnahmen - auch die, die ggf. auf den Baugrundstücken zu realisieren wären - durch die Stadt/Gemeinde. Auch hierzu dürfte eine vertragliche Regelung notwendig sein.
- Koppelung des Nachweises zur Umsetzung an die Vorlage der Bauvorlagen:
  Damit kann die Stadt/Gemeinde im Rahmen der Anzeige freigestellter Bauvorhaben den Nachweis über die fristgerechte Umsetzung einfordern. Der Vollzugsnachweis wäre damit bereits vor Baubeginn auch der Stadt/Gemeinde vorzulegen. Die Vorlage könnte durch die Stadt/Gemeinde im Rahmen der Bauanzeige eingefordert werden.
  Für die rechtliche Sicherung ist die Stadt/Gemeinde im Rahmen der Aufstellung eines B-Plans verantwortlich. Im Rahmen der Anzeige bei der Stadt/Gemeinde bei freigestellten Verfahren könnte die Umsetzung der CEF-Maßnahmen, für deren Sicherstellung die Stadt/Gemeinde als Planungsträger verantwortlich ist, ausreichend sichergestellt werden.
-

Die Planurkunde enthält unter Ziffer C.12 den Hinweis, dass im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist. Dort sind auch die das jeweilige Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes (z.B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) darzustellen und zu konkretisiert. Dieser Plan ist u. E. auch geeignet, um die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen darzustellen, die (ggf.) auf den Baugrundstücken erfolgen müssen.

BODENSCHUTZ

Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Belange verweisen wir auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde.

Untere Wasserbehörde

Gegen die vorgelegte Planung bestehen unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise aus wasserrechtlicher wie aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

<u>Wasserschutzgebiet</u>
Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Zone III der Verordnung zum Schutze des "WSG Brunnen und Quellen Zwingenberg" sowie in der Zone III B der Verordnung zum Schutze des "Wasserwerks Allmendfeld des Wasserverbandes "Gruppenwasserwerk Ried".

Die Planung steht den Zielen des Trinkwasserschutzes nicht grundsätzlich entgegen, allerdings sind jederzeit die Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Daher sind diese bei allen geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen. Insbesondere bei Erdarbeiten (z. B. Unterkellerungen, Kanalanschlüsse) und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu prüfen ob diese tangiert sind. Sollten durch eine geplante Maßnahme Verbote der Verordnung übertreten sein, ist für die Durchführung eine Ausnahmegenehmigung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Entscheidung ist der betroffene Wasserversorger (hier: Stadt Zwingenberg) zu beteiligen sowie i. d. R. eine hydrogeologische Stellungnahme einzuholen.
Grundsätzlich entspricht die Zone III eines Wasserschutzgebietes noch dem Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage. Zu beachten ist hierbei, dass sich das Wasserdargebot bei zunehmender Versiegelung verringern kann.

Geothermie
Durch die Lage in Zone III des Wasserschutzgebietes „Brunnen und Quellen Zwingenberg“ sowie in der Zone III B der Verordnung zum Schutze des "Wasserwerks Allmendfeld des Wasserverbandes "Gruppenwasserwerk Ried" unterliegt die Nutzung von Erdwärme im Plangebiet als wasserwirtschaftlich unzulässigem Gebiet.
Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aufgrund der wasserwirtschaftlichen Situation unzulässig.

Grundwasserhaltungen
In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

Niederschlagswasser
Wir bitten um Übernahme der Hinweise zur Niederschlagswasserentwässerung aus den textlichen Festsetzungen auch in die Begründung.

Besonders die alternative Entwässerung über die öffentliche Kanalisation ist mit aufzunehmen, da erfahrungsgemäß auf Grund der Gefällelage und der Bodenverhältnisse im Übergangsbereich zwischen Ried und Bergstraße eine Versickerung nicht immer möglich ist.

Wir bitten um Ergänzung der Hinweise C.6.1 wie folgt: „Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß *Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153* anzulegen“.

Unter C.6.1 der textlichen Festsetzungen wird ein mittlerer hoher Grundwasserstand von ca. 88,0 m ü NN angegeben. Es wurde nicht angegeben, woher dieser MHGW stammt. Im Vergleich zu den Messwerten der in Zwingenberg gelegenen Grundwassermessstellen des Landes ist dieser Wert nicht plausibel.

Wir empfehlen im Vorfeld durch ein Bodengutachten die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und den Bemessungsgrundwasserstand zu ermitteln.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. In Wasserschutzgebieten verkürzt sich der Prüfturnus von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöllagerung) auf 5 Jahre für oberirdische Anlagen und auf 2 ½ Jahre für unterirdische Anlagen.

Landwirtschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Interessen des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur nicht berührt. Aus diesem Grund tragen wir keine Anregungen/Bedenken vor.

Gefahrenabwehr - Brandschutz

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

Zu den allgemeinen Angaben
Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum baulichen Brandschutz
- Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr, Objektplanung sowie innerhalb des Ausschreibungsgebietes betreffend (siehe textliche Festsetzungen: C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 9) ergibt sich für mich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB. Dieser stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.
- Ich empfehle, die vorgenannten Textstellen in den textlichen Festsetzungen mit dem Anhang HE 1 H-VV TB zu ergänzen.

- Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan= bis zu 3 Vollgeschosse), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.
- Ich verweise auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Zwingenberg zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO, sowie Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV, Anlage 1, B. Richtwerte.

Zum anlagentechnischen Brandschutz
Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz
Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz
- Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe textliche Festsetzungen: C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 9) ergibt sich für mich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
- Ich empfehle, eine den örtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks/der Grundstücke festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens
Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zu Abweichungen / Erleichterungen
Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zitierte Rechtsquellen
Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018
Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)
vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

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

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft Bauleitplanungskataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Darmstadt

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763. 64207 Darmstadt

Schweiger + Scholz mbB
Goethestr. 11
64625 Bensheim

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2023-033383

Bearbeiter/in
Telefon (06151) 3306
Fax (06151) 3306
E-Mail @mobil.hessen.de

Datum 06. Juni 2023

Bauleitplanung der Stadt Zwingenberg
2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 10 „Schießgarten / Die Lange Schneise“ in Zwingenberg
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre E-Mail vom 03. Mai 2023

Sehr geehrte Frau

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.

Folgender fachlicher Hinweis ist im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:

- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Schweiger + Scholz IngPart mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Aktenzeichen	A III.3 Da 118-2023
Bearbeiter/in	
Durchwahl	(06151)
Fax	(06151)
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	AV / 007.035
Ihre Nachricht	03.05.2023
Datum	31.05.2023

Nur per Mail

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Zwingenberg
2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 10 „Schießgarten / Die Lange Schneise“
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Hier: Stellungnahme aus bodendenkmalpflegerischer Sicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus dem Planungsareal sind der hessenArchäologie mehrere Bodendenkmäler („Zwingenberg 002“, „Zwingenberg 008“, „Zwingenberg 010“, „Zwingenberg 017“, „Zwingenberg 021“) gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt.

Der historische Stadtkern Zwingenbergs ist mindestens seit dem Mittelalter (Ersterwähnung 1012) dauerhaft besiedelt und birgt in seinem Boden zahlreiche archäologische Bodendenkmäler. Bei den hier aufgeführten Fundstellen handelt es sich durchgehend um die Nachweise mittelalterlicher Besiedlung/Bebauung, zeitgleiche Gräber sowie den ehemaligen Stadtmauerverlauf, deren Hintergrund die ehemalige Burg Zwingenberg (ab dem 11. Jahrhundert) bildete. Die hier vorliegende Planung bzw. Nachverdichtung umfasst deren Kerngebiet.

Da vor diesem Hintergrund die Gefahr besteht, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört werden, kann das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessenArchäologie, dem vorliegenden B-Plan nur unter der Auflage zustimmen, dass bei Bauvorhaben mit Bodeneingriff bzw. Rückbau bestehender Unterkellerungen, etc. ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG durchgeführt wird.

Wir bitten, die Auflage im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Bergstraße zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bezirksarchäologe

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

BAU- UND KUNSTDENKMALPFLEGE

HESSEN

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB –
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
D-64625 Bensheim

Aktenzeichen
Bearbeiter/in
Durchwahl (0611) 6906-
Fax (0611) 6906-
E-Mail @lfd-hessen.de
Ihr Zeichen AV / 007.035
Ihre Nachricht 03.05.2023
Datum 05.06.2023

Stadt Zwingenberg - 2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 10 „Schießgarten / Die Lange Schneise“ in Zwingenberg
hier: Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Denkmalfachliche Stellungnahme

für die Bau- und Kunstdenkmalpflege, Kreis Bergstraße

Sehr geehrte Frau
Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgesehene Fläche für den Bebauungsplan „Schießgarten / Die Lange Schneise“ in Zwingenberg betrifft die nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) erfassten Kulturdenkmäler „Carl-Ulrich-Jugendherberge“, Die Lange Schneise 11, Zwingenberg und die „Alte Stadtbefestigung“ Zwingenberg sowie die nach § 2 Abs. 3 HDSchG geschützte Gesamtanlage „Altstadt Zwingenberg“.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen denkmalfachlichen Bedenken. Allerdings bitten wir darum in der Textlichen Festsetzungen unter B.1.1. „Äußere Gestaltung der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen“ Satz 2 zu streichen. Eine Schieferverkleidung kann historisch nicht nachgewiesen werden. Die Gestaltung der Obergeschossfassade muss im Rahmen des erforderlichen

denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens abgestimmt werden, das nach § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes einzuholen ist.

Bitten lassen Sie uns das Ergebnis der Abwägung nach Abschluss des Verfahrens zeitnah zukommen.

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 Bodendenkmalfplege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bezirksdenkmalpflegerin Stadt Hanau, Main-Taunus-Kreis, Kreis Bergstraße

Verteiler:

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- **Z 137-2023**
Ihr Zeichen:	Frau
Ihre Nachricht vom:	03.05.2023
Ihr Ansprechpartner:	
Zimmernummer:	
Telefon/ Fax:	06151 12
E-Mail:	@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	01.06.2023

Zwingenberg,
"Schießgarten / Die Lange Schneise"
Bauleitplanung; 2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 10
Az.: AV / 007.035
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw.

Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Zwingenberg
Postfach 11 53
64669 Zwingenberg/Bergstraße

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/16-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/844284**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax: 06151 12
E-Mail: @rpda.hessen.de
Datum:

Bauleitplanung der Stadt Zwingenberg
Bebauungsplanentwurf Nr. ZW 10 „Schießgarten / Die Lange Schneise, 2. Änderung "
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB
Schreiben des Planungsbüros Schweiger + Scholz vom 3. Mai 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung und Folgenutzung der früheren Jugendherberge in Zwingenberg sowie angrenzender Flächen und zur städtebaulichen Ordnung des betreffenden Bereichs.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,83 ha.

B. Stellungnahme

I. 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:

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

Der geplante Geltungsbereich liegt im Bereich des WR1 und des WA innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 festgelegten Vorranggebietes Siedlung Bestand und im Bereich des WR2 in einem als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegten Bereich.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken und eine Nachnutzung der Jugendherberge wird begrüßt.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

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 –Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ZW10 Schießgarten / Die lange Schneise befindet sich innerhalb der Zone lllB des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutze des Wasserwerkes Allmendfeld der Hessenwasser vom 04.10.1972 (Staatsanzeiger 45/72, S. 1901) sowie in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen und Quellen Zwingenberg der Stadt Zwingenberg vom 18. Dezember 1985 (StAnz. 3/1986, S. 128). Die entsprechenden Verordnungen sind zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte Sie die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans entsprechend zu ergänzen.

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanänderungsentwurf.

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

Es handelt sich um ein bereits bestehendes Gebiet, der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist somit vorhanden. Eine geringe Zunahme des Schmutzwasseranfalls durch Nachverdichtung ist zu vernachlässigen. Die Kläranlage Alsbach-Hähnlein ist noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechen den Regeln der Technik. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III, WSG Brunnen u. Quellen Zwingenberg.

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Das Planungsgebiet liegt im Paläozoischen Gebirge des kristallinen Odenwalds, der Boden ist für eine Versickerung eher ungeeignet. Die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III lässt eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser (wie z. B. Dachflächen) zu. Oberflächennah ist laut geologischer Karte in großen Teilen des Plangebietes mit Löss und Lösslehm zu rechnen, die einer Versickerung entgegenstehen können. In der Begründung wird der Nachweis hierüber auf die Eigentümer übertragen. Unter den Hinweisen C 4 wird darauf hingewiesen, dass keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde und diese objektbezogen empfohlen wird. Oberflächengewässer im Nahbereich sind mir nicht bekannt. Der Scheidgraben im Südwesten ist über 800 m entfernt.

In der textlichen Festsetzung werden unter der Ziffer A.7.15 Ausführungen zum Thema Niederschlagswasser gemacht. Oberirdische Stellplätze und Erschließungsflächen auf dem Grundstück sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen oder in den Grünflächen zu versickern. Das auf befestigten Frei- und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern sofern es nicht als Brauchwasser und/oder zur Bewässerung genutzt wird. Gedrosselte Einleitungen in die öffentliche Kanalisation sind möglich, wenn eine Versickerung nicht möglich oder zulässig ist. Kupfer zur Dacheindeckung (inklusive Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig.

Somit kommt dies der Ortssatzung mit der Vorgabe des § § 37 (4) HWG nach, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation darf nur erfolgen, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass eine Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Es fehlen Vorgaben für Gründächer zur Abflussdämpfung. Diese Vorgaben entlasten die Abwasseranlagen, vermeiden Überschwemmungsgefahren und schonen den Wasserhaushalt.

Die Hinweise enthalten die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) und ein Oberflächengewässer. Zuständig hierfür ist bei privaten Grundstücken die untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

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

a. Nachsorgender Bodenschutz

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

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung (Bebauung) bereits teilweise anthropogen überprägt.

Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a und 10a BauGB wird abgesehen.

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplanänderungsentwurf.

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 digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

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

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

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: Datenschutz | rp-darmstadt. hessen.de