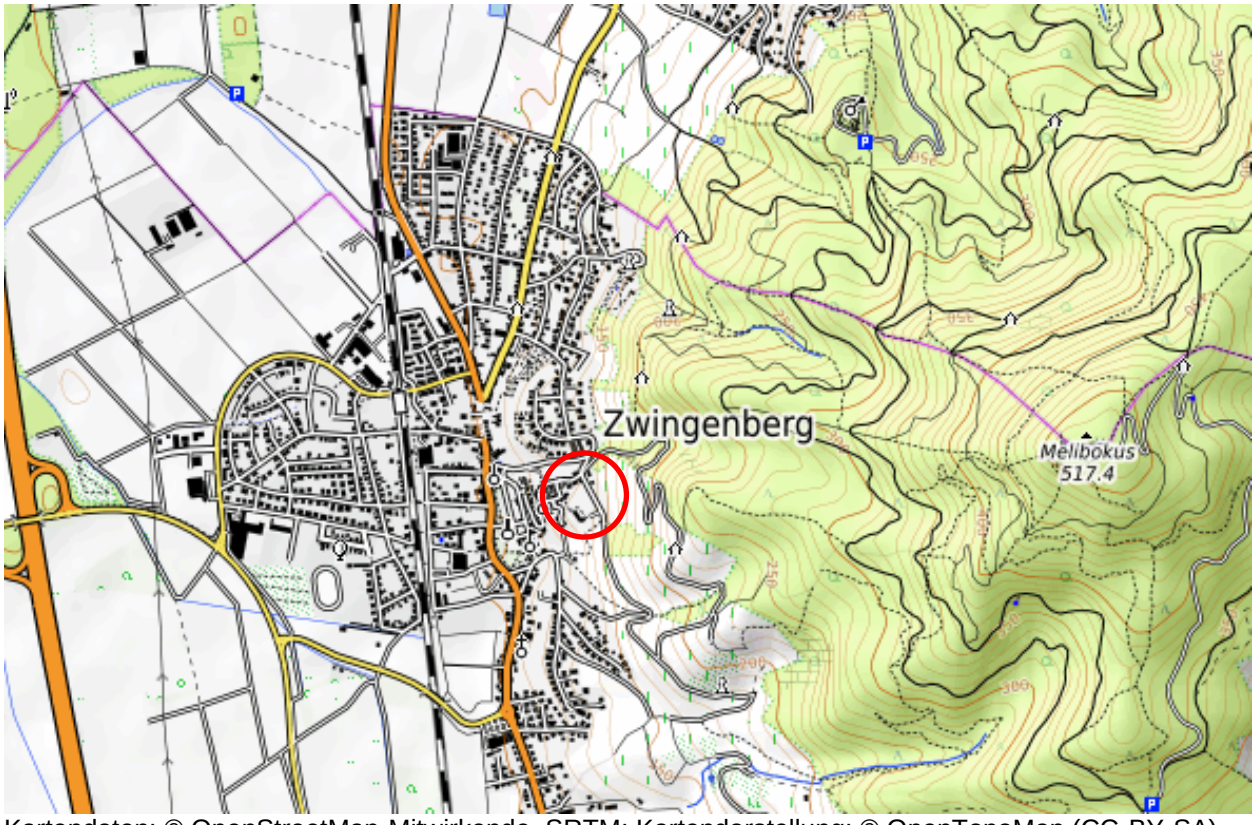
Ordnungsschlüssel: 006-31-22-3084-004-ZW10-02

Stadt Zwingenberg

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ZW10 „Schießgarten / Die lange Schneise“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Schießgarten / Die lange Schneise“



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM; Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Teil I: Begründung zum 2. Entwurf

September 2024

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11

64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 4

I.1 Situation und Grundlagen 4

I.1.1 Anlass der Planung 4

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Bereiche der Flächennutzungsplanänderung 5

I.1.3 Planungsvorgaben 7

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 13

I.1.5 Erschließungsanlagen 15

I.1.6 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange 15

I.1.7 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz 18

I.1.8 Artenschutz 18

I.1.9 Belange der Landwirtschaft und des Waldes 23

I.1.10 Immissionsschutz 23

I.1.11 Denkmalschutz 25

I.1.12 Kampfmittelräumdienst 26

I.1.13 Kompensation sowie Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft 27

I.1.14 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung 27

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 28

I.2.1 Art der baulichen Nutzung 28

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung 28

I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 29

I.2.4 Stellplätze und Garagen 29

I.2.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 30

I.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 30

I.2.7 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „private Gärten“ 30

I.2.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 30

I.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) 31

I.2.10 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft 33

I.3 Bodenordnende Maßnahmen 34

I.4 Planverfahren und Abwägung 34

Anlagen:

Anlage 1: Bestandsplan (Real), Stadt- und Landschaftsplanung Christina Nolden, Bensheim, August 2024

Anlage 2: Bestandsplan (Fiktiv), Stadt- und Landschaftsplanung Christina Nolden, Bensheim, August 2024

Anlage 3: Entwicklungsplan, Stadt- und Landschaftsplanung Christina Nolden, Bensheim, August 2024

Anlage 4: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Stadt- und Landschaftsplanung Christina Nolden, Bensheim, August 2024

Anlage 5: Artenschutzrechtliche Untersuchung, memo-consulting – Dipl.-Biol. Gerhard Eppler, Seeheim-Jugenheim, September 2022

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Für die bebauten Bereiche beidseits der Straße „Die Lange Schneise“ wurde am 13.09.1984 der Bebauungsplan „Lange Schneise“ als Satzung beschlossen. Dieser wurde auf Grundlage der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 12.11.1984 durch öffentliche Bekanntmachung am 06.06.1995 rechtswirksam.

Der Bebauungsplan wurde in den Jahren danach bis heute annähernd vollständig umgesetzt. Nur im Bereich der Grundstücke Die Lange Schneise Nr. 6 und Nr. 6a wäre nach bisherigem Bebauungsplan noch eine ergänzende Bebauung im Rahmen eines noch ungenutzten Baufensters zulässig. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes bestünde dort im Übrigen aufgrund des zwischenzeitlich entstandenen baulichen Zusammenhangs eine Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB. Die Bebauung müsste sich hier entsprechend einfügen, was bislang auch durch den bestehenden Bebauungsplan gewährleistet wird. Der Bebauungsplan weist die zur Wohnnutzung vorgesehenen Bereiche als „Reines Wohngebiet“ (WR) aus.

Im Bereich der bisherigen Jugendherberge, die im ursprünglichen Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich gesichert ist, wurde durch den Träger der Einrichtung deren Schließung angekündigt. Seit dem durch die Covid-19-Pandemie bedingten „Lockdown“ der Jugendherberge im Frühjahr 2020 wurde diese nicht mehr eröffnet. Die somit brach gefallene innerstädtische Baufläche soll möglichst einer Folgenutzung zugeführt werden, die allerdings voraussichtlich keine Jugendherberge mehr sein wird. Der bestehende Bebauungsplan setzt hier eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge“ im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets fest.

Die Stadt hatte sich bereits im Jahr 2017 mit der Frage der Außenabgrenzung des Siedlungszusammenhangs in Verbindung mit der Sanierung eines Anwesens im Bereich „Hinter der alten Burg“ befasst.

Der Bebauungsplan ZW 10 „Schießgarten / Die Lange Schneise“ (in Kraft getreten am 06.06.1995) wird durch die vorliegende Änderungsplanung im entsprechenden Bereich überplant und ersetzt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es faktisch keine 1. Änderung des Bebauungsplanes ZW 10 „Schießgarten / Die Lange Schneise“ gibt. Am 22.06.2017 wurde hierzu der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schießgarten / Die Lange Schneise“ gefasst, das Verfahren jedoch bisher nicht abgeschlossen, weshalb sich die Überplanung der Flächen auf den Ursprungsplan „Schießgarten / Die Lange Schneise“ bezieht und den Namen „2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan ZW 10 ‚Schießgarten / Die Lange Schneise‘“ trägt. In Folge der vorliegenden Stellungnahme des Kreises Bergstraße ist ein Wechsel des als beschleunigtes Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB begonnenen Verfahrens ins Regelverfahren erforderlich. Durch den Wechsel ins Regelverfahren ist aufgrund der vorliegenden Darstellungen im Flächennutzungsplan eine parallele Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Zwingenberg erforderlich. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Bereich der Flächennutzungsplanänderung vollständig überdeckt, kann die durchgeführte Beteiligung auch in Bezug auf die Flächennutzungsplanänderung eine ausreichende Anstoßwirkung erzeugen, sodass die nachfolgenden Verfahrensschritte im Parallelverfahren durchgeführt werden können und die Belange der Flächennutzungsplanänderung ergänzt werden. Die Verfahrenstexte werden zu gegebener Zeit in zwei separate Verfahren getrennt.

Im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Zwingenberg festzulegen, welche Folgenutzungen in dem Bereich der bisherigen Jugendherberge künftig zulässig sein sollen. Hier stellt sich auch die Frage einer möglichen baulichen Nachverdichtung, da die überbaubaren Flächen bislang ledig-

lich die vorhandenen Baukörper umfahren und somit die heutige Bebauungsstruktur festschreiben. Gerade in Bezug auf die maroden Flachdachbungalows im südöstlichen Bereich des Jugendherbergsgeländes erscheint weder die Gebäudearchitektur noch deren Stellung auf dem Grundstück besonders erhaltenswert, weshalb hier die überbaubaren Flächen geprüft wurden und neu festgelegt werden sollen. Bei der auf einem historischen Keller errichteten Jugendherberge wird voraussichtlich in Abhängigkeit von der konkret beabsichtigten Nutzung ebenfalls die Frage möglicher Veränderung des Gebäudebestands zu stellen sein. Dort sind diese neben dem städtebaulichen Zusammenhang auch im Hinblick auf die Belange der Denkmalpflege zu prüfen. Das Gebäude der Jugendherberge steht als Einzel-Kulturdenkmal unter Denkmalschutz und befindet sich mit den überwiegenden Grundstücksflächen zudem im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt“.

Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für die städtebaulich neu zu ordnenden Flächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Folgenutzung geschaffen werden. Mit der Planung sind auch die aktuell unbebauten Flächen in Richtung der Straße „Auf dem Berg“ zu überplanen, für die bislang kein Bebauungsplan gilt. Es bestünde sonst ggf. die Gefahr der unplanmäßigen Nachverdichtung aufgrund einer ggf. zu erkennenden Baulücke zwischen der bisherigen Jugendherberge und der Bebauung im Bereich „Auf dem Berg“. Gerade die Struktur der dort befindlichen kleinteiligen strukturreichen Gärten macht aber den östlichen Abschluss der Zwingenberger Altstadt aus und sollte daher erhalten oder zumindest nur sehr zurückhaltend einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

Die Stadt Zwingenberg beabsichtigt, die Flächen der Jugendherberge einschließlich der angrenzenden Gartenflächen städtebaulich zu ordnen und im Sinne der baulichen Innenentwicklung zu beplanen. Hierbei sollen folgende Belange bei der Planung eine besondere Berücksichtigung finden:

- Denkmalschutz für das Hauptgebäude sowie die Gesamtanlage,
- Besondere städtebauliche Lage oberhalb der Altstadt,
- Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzung (Reines Wohngebiet),
- Verkehrliche Erschließung (geringe Straßenbreiten in der Zufahrt, fußläufige Erschließung mit Anbindung an die Altstadt,
- Ökologische Wertigkeit im Übergangsbereich zu strukturreichen Gärten und Brachflächen,
- Städtebaulicher und infrastruktureller Nutzen einer möglichen Folgenutzung für die Allgemeinheit im Sinne der bisherigen Festsetzung einer „Fläche für Gemeinbedarf“,
- Städtebauliche Qualität möglicher Ersatzbauten für die Flachdachbungalows im Südöstlichen Grundstücksteil,
- Potential für maßvolle Nachverdichtung,
- Barrierefreiheit insbesondere für den Fall einer Wohnfolgenutzung,
- Vermeidung einer Brachfläche und ungenutzter Gebäude.

Der bestehende Bebauungsplan muss nicht aufgehoben werden, sondern wird lediglich in regelungsbedürftigen Teilflächen durch den neuen Bebauungsplan überlagert und hierdurch partiell ersetzt.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Bereiche der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Altstadt Zwingenbergs im Bereich westlich der Straße „Die Lange Schneise“ sowie östlich der Straße im Gewann „Hinter der alten Burg“, teilweise angrenzend an die Grundstücke Die Lange Schneise Nr. 12 bis Nr. 14a und ist in nachfolgender Plandarstellung entsprechend zeichnerisch gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Zwingenberg, Flur 1, Flurstücke Nr. 235/66 (teilweise), Nr. 271, Nr. 273/1, Nr. 275/1, Nr. 276, Nr. 277, Nr. 278, Nr. 279, Nr.

280, Nr. 299, Nr. 301, Nr. 302, Nr. 303, Nr. 304, Nr. 538/5, Nr. 539/2 (teilweise), Nr. 562/57 (teilweise), Nr. 562/61 (teilwiese), Nr. 562/62 (teilweise), Nr. 562/83 und Nr. 562/84 (teilweise).

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

Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schießgarten / Die Lange Schneise“ in der Stadt Zwingenberg (unmaßstäblich); Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2023, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 22.10.2022

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt vollständig innerhalb der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schießgarten / Die Lange Schneise“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Fläche der ehemaligen Jugendherberge und einen Teilbereich des Flurstück 539/2. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus zwei Teilbereichen. Die übrigen im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt und müssen nicht angepasst werden.

Der Teilbereich 1 der 4. Änderung der Flächennutzungsplanänderung umfasst konkret folgende Flurstücke in der Gemarkung Zwingenberg, Flur 1 Flurstücke Nr. 237/1 und Nr. 562/63 (teilweise) und ha eine Größe von ca. 3.410 m². Der Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung umfasst konkret folgendes Flurstück in der Gemarkung Zwingenberg, Flur 1, Flurstück Nr. 539/2 teilweise und hat eine Größe von ca. 647 m².

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat demnach eine Gesamtgröße von etwa 4.057 m² und ist in der nachfolgenden Abbildung durch die gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

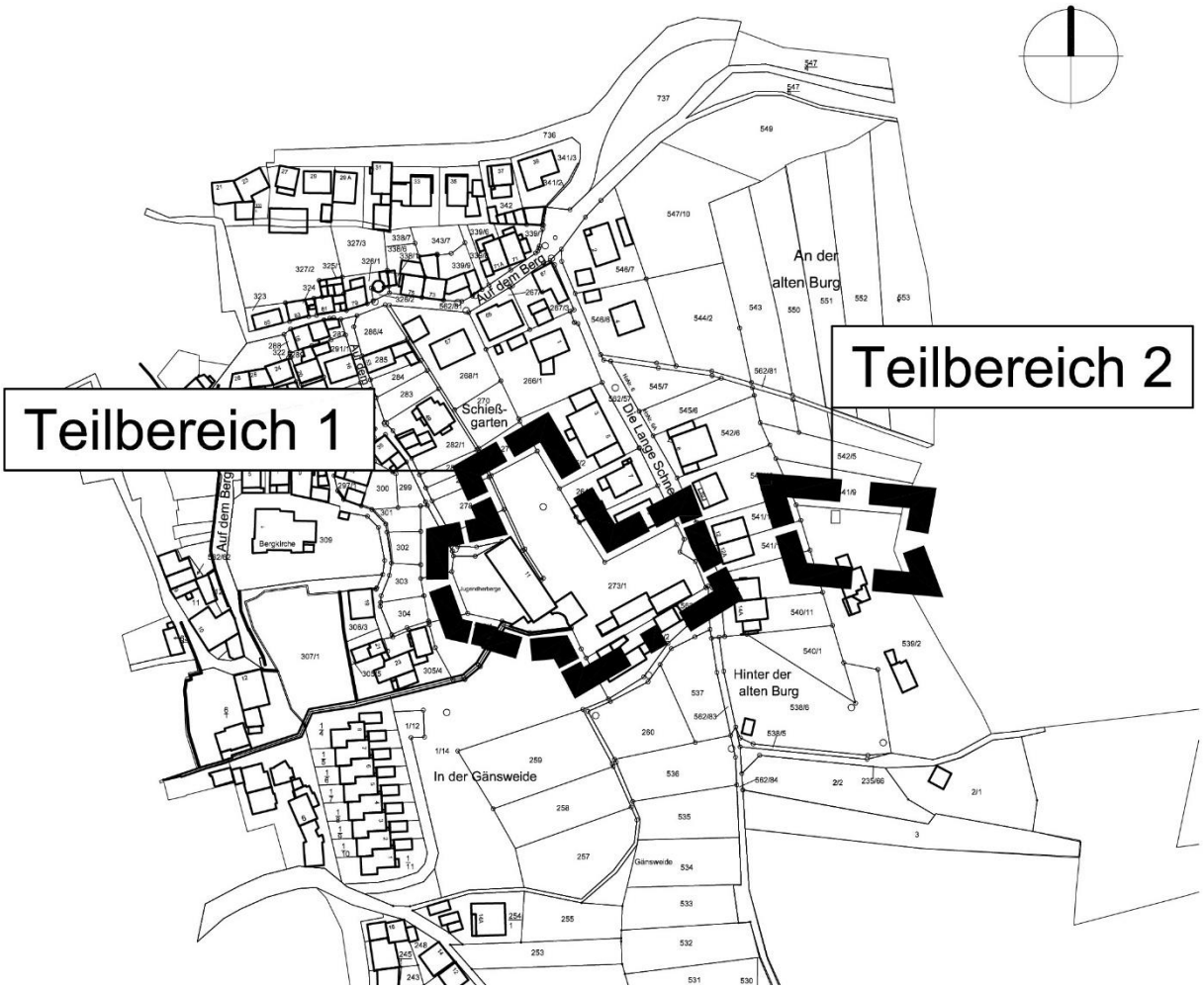


Abbildung 2 Bereiche der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Schießgarten / Die Lange Schneise“ in der Stadt Zwingenberg (unmaßstäblich); Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, August 2024, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 22.10.2022

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet durch den Stadtnamen verdeckt. Die Darstellung des Regionalplanes ist hier nicht zweifelsfrei zu erkennen. Es ist jedoch zumindest bei entsprechender Vergrößerung des Kartenausschnitts festzustellen, dass sich der Geltungsbereich im Bereich einer Darstellung als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ befindet und die Planung somit als den Zielen der Raumordnung angepasst gelten kann, wie auch vom Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt.

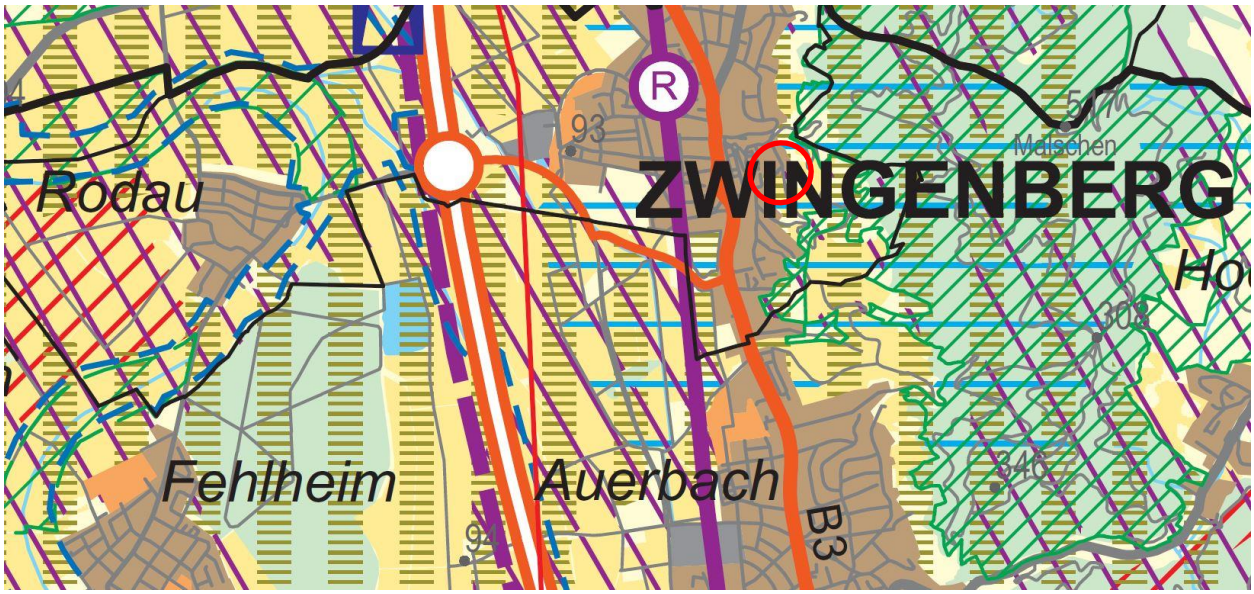


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zwingenberg, der im Maßstab 1:5.000 vorliegt, stellt im Bereich der ehemaligen Jugendherberge eine Fläche für Gemeinbedarf mit dem Symbol „Jugendherberge“ dar. Das Grundstück im Osten des Geltungsbereichs ist zu Teilen als „Wohnbaufläche Bestand“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Die umliegenden Flächen sind als Wohnbauflächen und Waldflächen dargestellt.

In der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schießgarten / Die Lange Schneise“ wird keine Festsetzung für eine Fläche für Gemeinbedarf enthalten sein. Alle Flächen sollen als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Planänderung wird im Bereich der ehemaligen Fläche für Gemeinbedarf sowie der Landwirtschaftsfläche Wohngebietsflächen ausweisen. Somit gilt der Bebauungsplan nicht mehr als aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund des Wechsels ins Regelverfahren ist im Bereich der als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Da der Bereich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, können die bisherigen Verfahrensschritte für die Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen werden. Ab sofort werden die Änderung des Flächennutzungsplanes und die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schießgarten / Die Lange Schneise“ im Parallelverfahren erarbeitet.

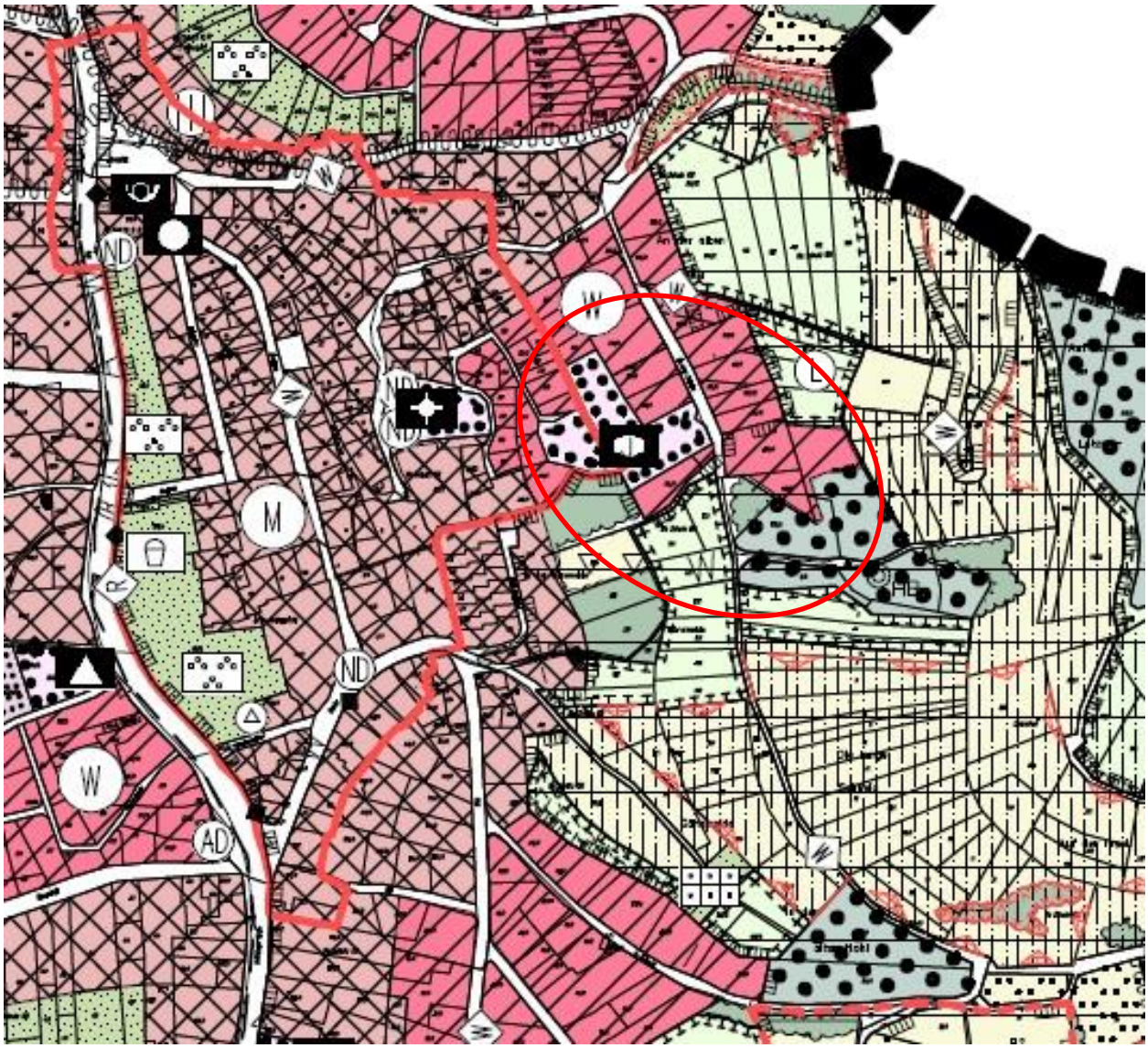


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zwingenberg (unmaßstäblich), Bildquelle: Stadt Zwingenberg, April 2004

Für den Geltungsbereich und darüber hinaus gehende Wohnbauflächen im Bereich beidseits der Straße „Die Lange Schneise“ besteht der seit Bekanntmachung am 06.06.1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Lange Schneise“. Dieser setzt neben den Wohngrundstücken beidseits der Straße „Die Lange Schneise“ im Rahmen eines Reinen Wohngebiets auch die Flächen der bisherigen Jugendherberge im Rahmen der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf fest.

Das östlich gelegene Flurstück Nr. 539/2 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorgenannten Bebauungsplanes. Die dort bestehende Wohnbebauung wurde bauordnungsrechtlich durch die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße genehmigt und ist unmittelbar angrenzend an die im Bebauungsplan „Die Lange Schneise“ dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet zuzurechnen.

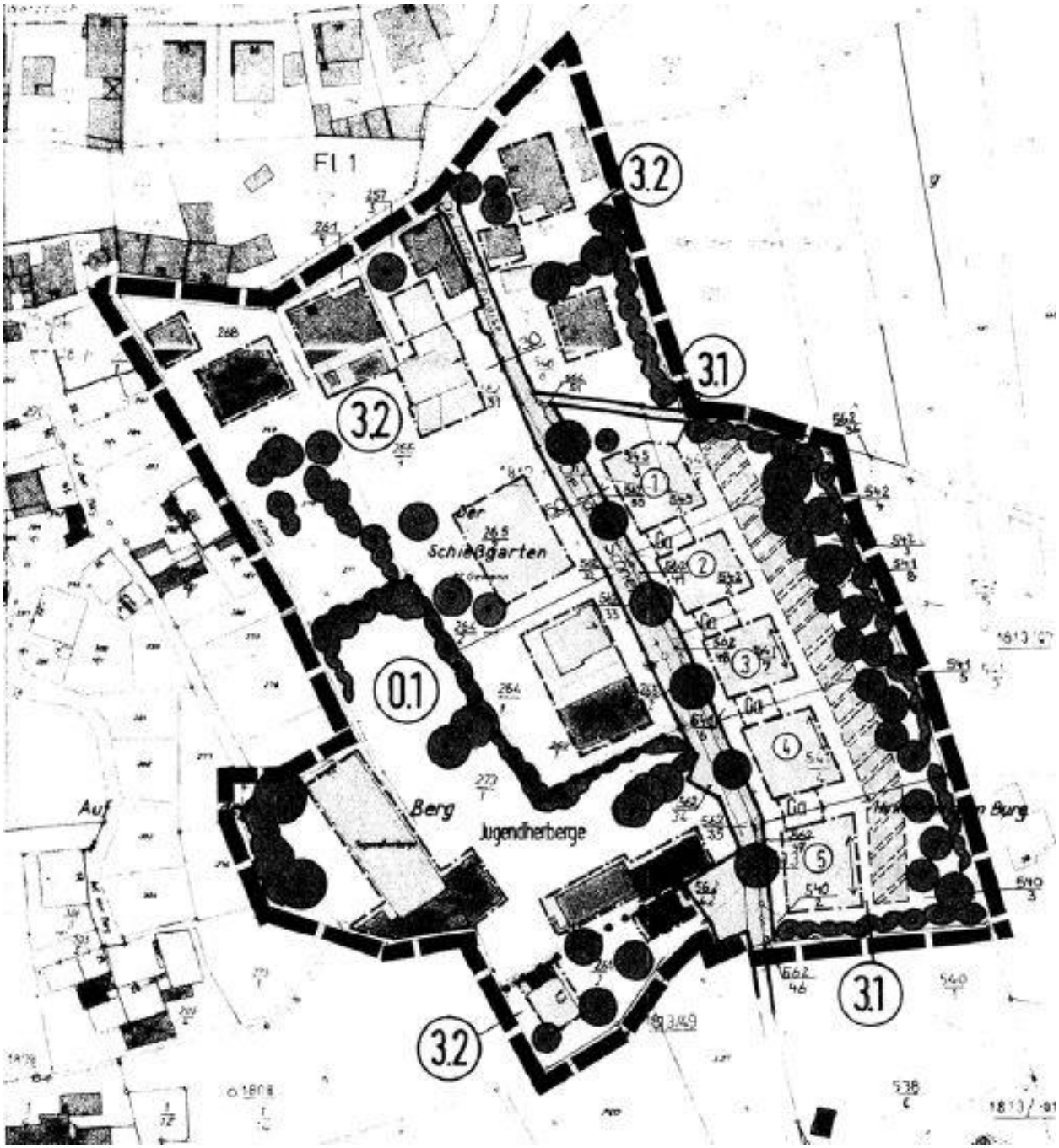


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Die Lange Schneise“, Bildquelle: Stadt Zwingenberg, Oktober 2020

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht direkt betroffen, liegen allerdings in unmittelbarer Nähe. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, nämlich das FFH-Gebiet Nr. 6217-305 „Kniebrecht, Melibocus und Orbishöhe bei Seeheim-Jugenheim, Alsbach und Zwingenberg“ befindet sich in geringer Entfernung unmittelbar östlich des Plangebiets (siehe dunkelgrüne Flächendarstellung östlich des roten Kreises (Lage des Plangebiets) in der nachfolgenden Grafik).

Aufgrund der Bestandsbebauung im Siedlungszusammenhang werden planungsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erwartet.

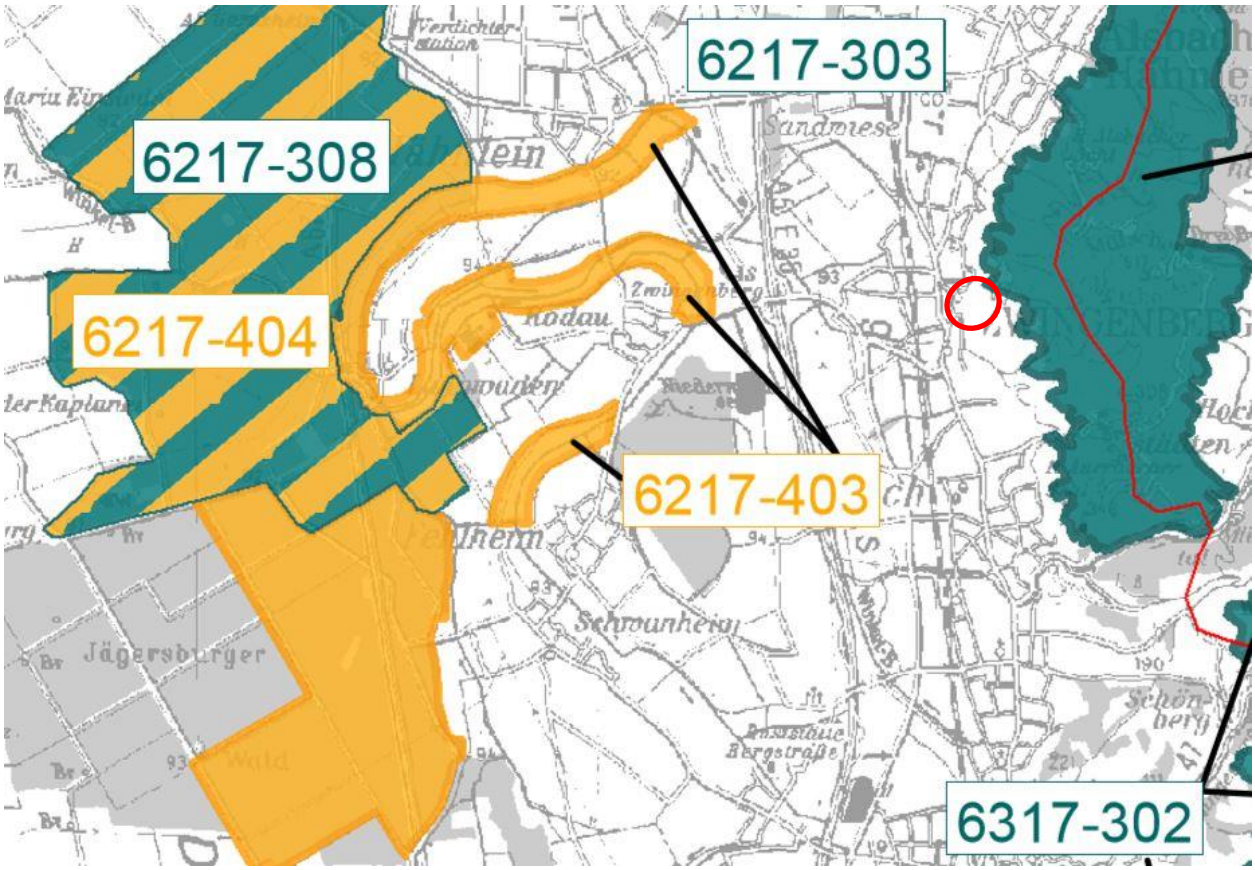


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 09.11.2020 unter http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html)

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist erst im Bereich des Ortes Bickenbach, bei einer Entfernung von ca. 5 km zu verzeichnen, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen sind.

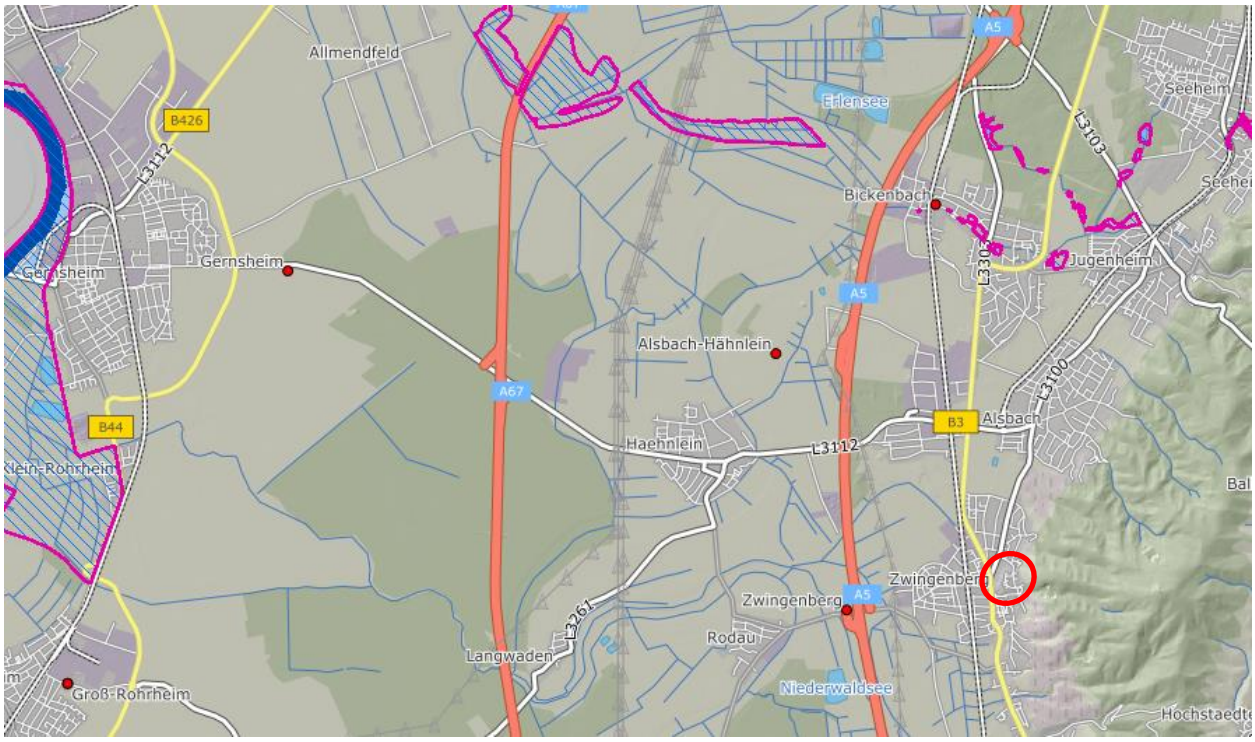


Abbildung 7 Ausschnitt aus der Karte der Überschwemmungsgebiete, Bildquelle: https://www.geoportal.hessen.de/mapbender/frames/index.php?, Internetabruf am 08.02.2023

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, sodass keine Gefahren für den Planbereich ausgehen.

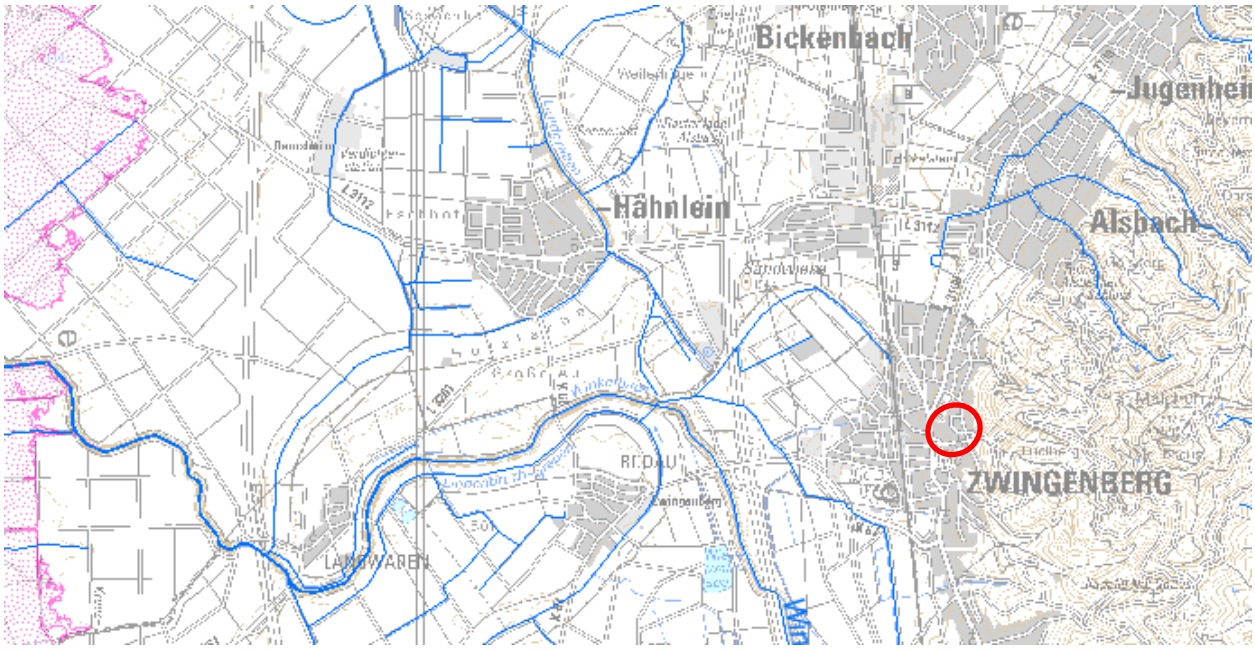


Abbildung 8 Ausschnitt aus der Karte des HWRM-Viewer über Risikogebiete; Bildquelle: https://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de, Internetabruf am 08.02.2023

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutze des Wasserwerkes Allmendfeld der Hessenwasser vom 04.10.1972 (Staatsan-

zeiger 45/72, S. 1901) sowie in der Zone III des festgesetzten Wasserschutz-gebiets 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.

Die Belange des Grundwasserschutzes sind daher im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung stehen aber nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu einer baulichen Nutzung des Plangebiets. Wassergefährdende Nutzungen sollten aber ausgeschlossen werden.

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.

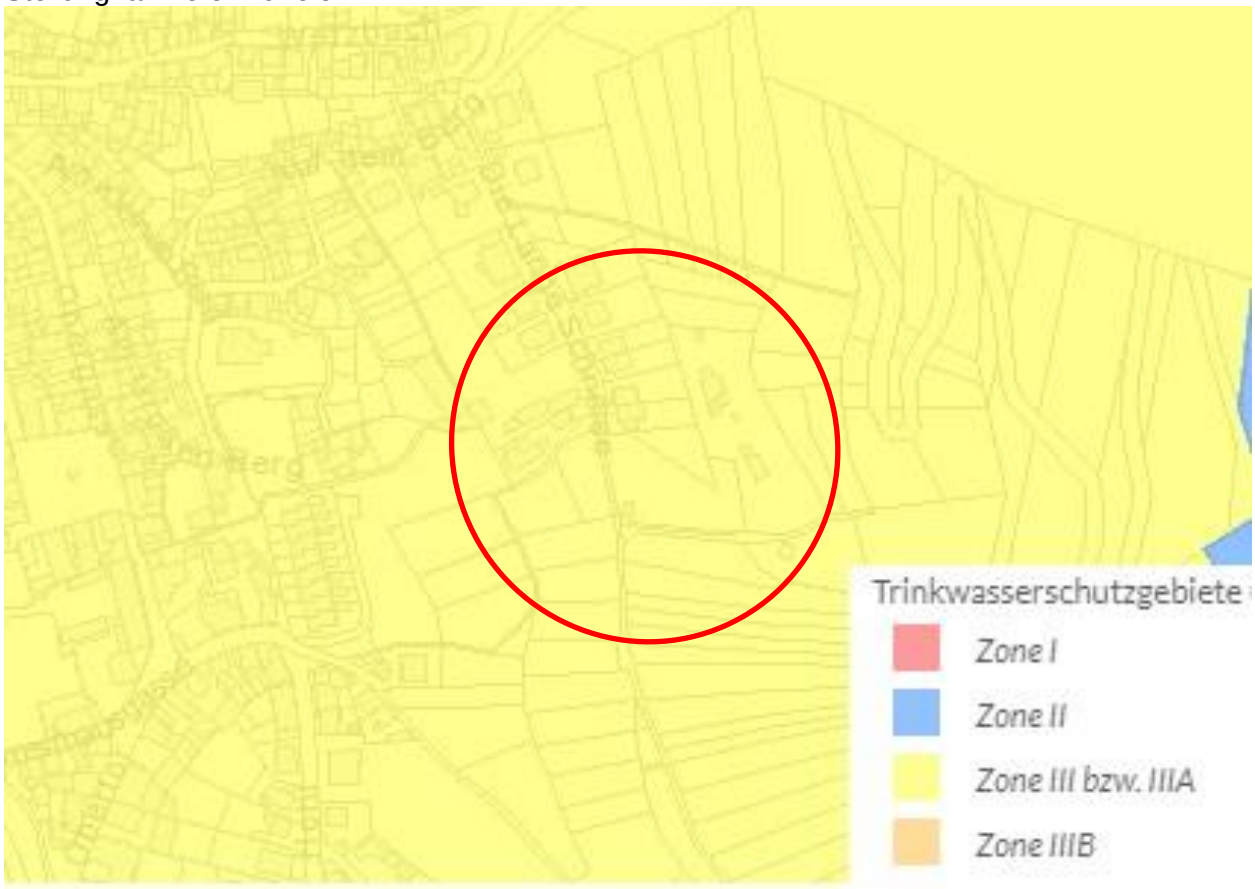


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 09.11.2020 unter http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de)

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Zwingenberg angrenzend an die denkmalgeschützte Altstadt. Im Süden des Plangebiets befinden sich Garten- und Waldflächen, während im Norden eine Wohnbebauung anschließt.

Die nähere Umgebung, wie auch der Geltungsbereich sind durch eine denkmalgeschützte Bebauung geprägt. Es handelt sich bei der Altstadt Zwingenberg um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage, welche durch die Überreste der früheren Stadtbefestigung geprägt wird. Innerhalb der geschützten Gesamtanlage befinden sich mehrere Bauten, die auf den früheren Aufbau der Stadt hinweisen. Die Teilstücke der Stadtbauern sind historische Wehrbauten, die auf den mittelalterlichen Städtebau aufmerksam machen.

Abbildung 10 Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich; Befliegung Juni 2021; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 10.01.2023)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die Straße „Die lange Schneise“ erschlossen. Während die Zufahrt zum Gelände der ehemaligen Jugendherberge direkt über die anschließende Straße erfolgen kann, ist das Wohnhaus östlich lediglich über einen nur beschränkt befahrbaren Wirtschaftsweg erreichbar. Der Wirtschaftsweg dient der Zuwegung zum Hochbehälter der Stadt Zwingenberg, kann aber von den Grundstücksbesitzern zur Zufahrt des Grundstückes genutzt werden und wird entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Plangebiet ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Zwingenberg angeschlossen. Das bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 539/2 ist über die westlich gelegenen Grundstücke im Rahmen einer privatrechtlichen Regelung an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Die lange Schneise“ angeschlossen.

I.1.6 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Wasserversorgung der Stadt Zwingenberg ist über das Leitungsnetz der GGEW AG bzw. durch den Wasserverband Riedgruppe Ost als Trinkwasserlieferanten sowohl qualitativ wie auch quantitativ gewährleistet.

Neu geplante Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch die Realisierung der nach Bebauungsplan zulässigen ergänzenden Bebauung im Vergleich zur Nutzung als Jugendherberge nur geringfügig zunehmen.

Der entsprechende Trinkwassermehrverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der GGEW AG sowie der Riedgruppe Ost gesichert. Zur Einsparung von Trinkwasser wird die Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur Grünflächenbewässerung empfohlen.

I.1.6.2 Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf entspricht der bestehenden Bebauung, weshalb die ausreichende Löschwasserversorgung gesichert ist.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ mit dem Anhang HE 1 H-VV TB zu beachten und anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

Nach § 13 Abs. 3 der HBO müssen für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss, mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein. Dieser zweite Rettungsweg kann mit Rettungsgeräten der Feuerwehr sichergestellt werden.

Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der Ausstattung der Feuerwehren der Stadt Zwingenberg, der zweite Rettungsweg nur über tragbare Leitern bis zur Gebäudeklasse 3 sichergestellt werden kann. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass in der Nachbarstadt Bensheim ein Hubrettungsfahrzeug stationiert ist, welches auch zu Einsätzen in Zwingenberg hinzugezogen werden kann.

I.1.6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIB 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 Wasserschutz-gebiets 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.

Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist mit der geplanten Wohnnutzung aber grundsätzlich vereinbar.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.6.4 Abwasser/Niederschlagswasser

Die künftigen Gebäude sind an das entsprechend erweiterte Kanalnetz anzuschließen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung entspricht näherungsweise dem zuvor bereits prognostizierten Trinkwassermehrverbrauch und ist in Bezug auf die Kapazität des Kanalnetzes und der Kläranlage vernachlässigbar.

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist.

Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen kann ein mittlerer hoher Grundwasserstand von ca. 91,4 müNN angenommen werden. Die Sohlen von Versickerungsanlagen dürfen daher nicht tiefer als 92,4 müNN liegen, um einen Mindestgrundwasserabstand von > 1 m zu gewährleisten.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

I.1.6.5 Grundwasserstand

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) - soweit aufgrund des Maßstabes erkennbar - mit mehr als 30 m angegeben. Demzufolge ist in dem Planungsgebiet nicht mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen.

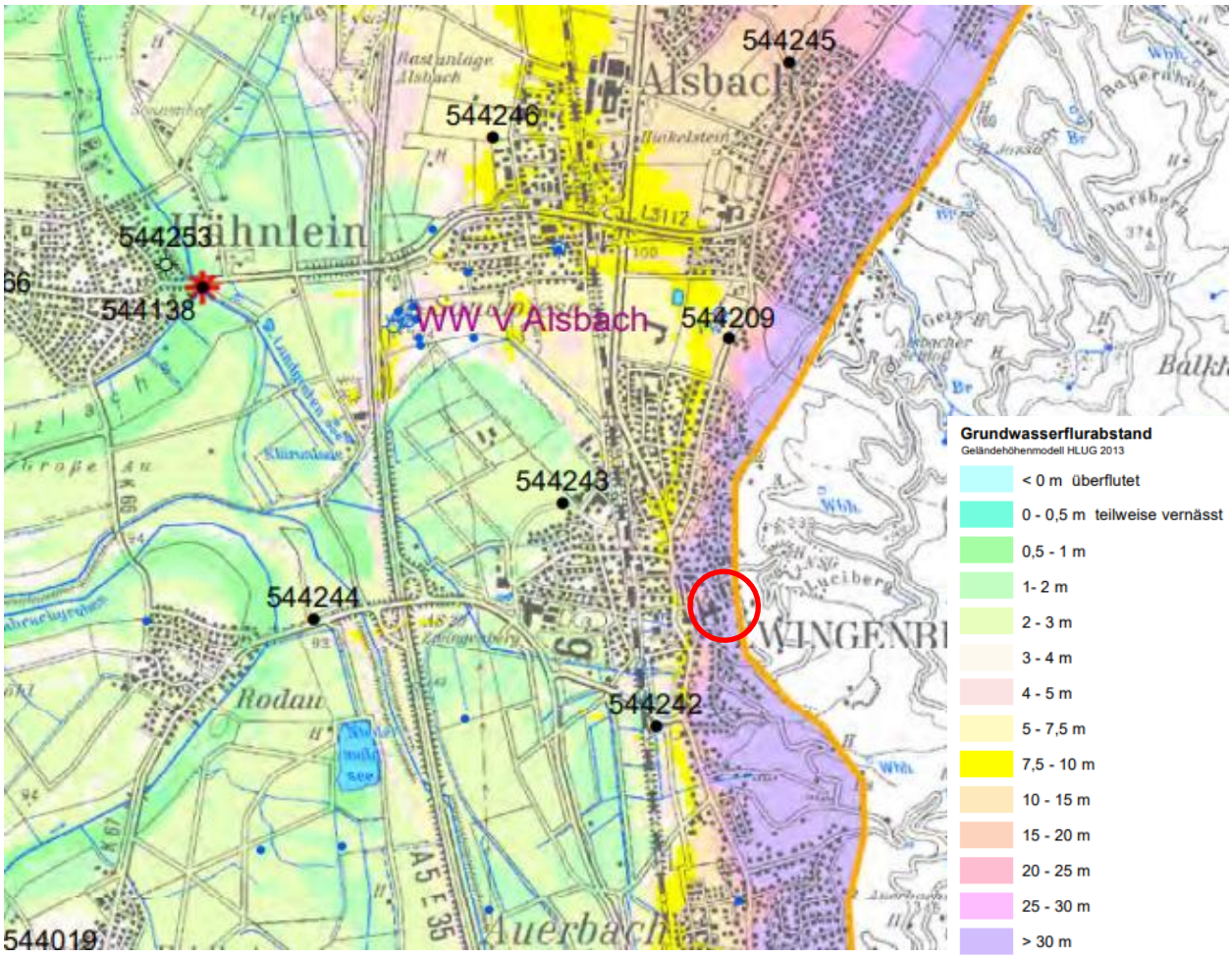


Abbildung 11 Ausschnitt aus der Karte zum Grundwasserflurabstand im Oktober 2015, Bilduqelle: https://www.hlnug.de/fileadmin/img_content/wasser/grundwasser/grundwasserkarten/ried_15_okt_fl.pdf, Internetaufruf am 08.02.2023

I.1.6.6 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.6.7 Bodenversiegelung

Auf dem privaten Baugrundstück anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen sollte im Sinne der Grundwasserneubildung sowie zur Minimierung der Belastung der Vorfluter innerhalb des Baugrundstücks versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße. Die dichteren oberen Bodenschichten sind im Zuge der Herstellung der Versickerungsanlagen ggf. gegen durchlässigeren Boden zu ersetzen.

Zusätzlich sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen.

I.1.7 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

Der Stadt Zwingenberg sind für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist mit keiner entsprechenden Verunreinigung zu rechnen. Auch 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.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Zwingenberg keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

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.

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes wird darüber hinaus noch folgender Hinweis geben:

- Es wird auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße hingewiesen.

I.1.8 Artenschutz

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. In der Artenschutzprüfung, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, werden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tiergruppen aufgeführt.

I.1.8.1 Fazit der artenschutzrechtlichen Untersuchung

Die Artenschutzprüfung kommt zum Fazit, dass unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG eintritt. Unter der Voraussetzung der folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen tritt bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG ein.

I.1.8.2 Artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen

Die im Artenschutzbeitrag genannten Maßnahmen und Empfehlungen werden nachfolgend aufgeführt und hinsichtlich ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan erläutert bzw. begründet. Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.

Vermeidungsmaßnahmen:

Begrenzung des zulässigen Rodungszeitraums von Gehölzen: Bei den Ausführungszeiten für Gehölzrodungen sind die gesetzlichen Vorschriften (Ausschlussfrist Ende Februar bis Anfang Oktober) zu beachten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

Gehölzerhalt: Der ältere Laubbaumbestand ist zu erhalten. Dichte und breite Hecken und ungestörte Bereiche sind zu erhalten. Die höheren Eiben sind zu erhalten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahmen zum Gehölzerhalt sind zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und werden im Bebauungsplan als verbindliche Festsetzung berücksichtigt. Um die Lage der zu erhaltenden Gehölze zu verdeutlichen, werden diese entsprechend zeichnerisch festgesetzt und eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Textfestsetzungen ergänzt, wonach die entsprechend gekennzeichneten Gehölze zu erhalten, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren sind. Diese Maßnahme soll die gut entwickelten Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes sichern, da Neupflanzungen erst nach langjähriger Entwicklungszeit die entsprechenden ökologischen Funktionen übernehmen können. Können zum Erhalt festgesetzte Gehölze im Zuge von Baumaßnahmen nicht erhalten werden, so dürfen sie als Ausnahme beseitigt werden. Im Falle der Ausnahme ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des zu ersetzenden Baumes. Beträgt dessen Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, bis zu 100 cm, ist als Ersatz ein Baum mit einem Mindestumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Beträgt der Umfang des beseitigten Baumes mehr als 100 cm, ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum der vorbezeichneten Größe zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Der Erfolg dieser Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach der Ersatzpflanzung durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Schutz von Insekten und Fledermäusen: Für Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden, da diese für Fledermäuse als Falle wirken können, aus denen sie sich nicht mehr befreien können. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen, keinesfalls nach oben. Für die Außenbeleuchtung sind LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur max. 3000 K) zu verwenden, da diese Fluginsekten, die Nahrungsgrundlage der Zwergfledermäuse, weniger stark in ökologisch ungeeignete Bereiche locken, wo sie dann verenden. Eine Beleuchtung der Gebäudefassade von außen ist zu vermeiden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Außenbeleuchtung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Fledermäusen und Insekten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zu verwenden, die für Insekten als Beutetiere von Vogel- und Fledermausarten eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zu Regionalität von Pflanz- und Saatgut ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Fledermäusen und Vögeln, deren Nahrungsgrundlage Insekten darstellen, im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

Nachsuche von Eidechsen: Im Falle konkreter Baumaßnahmen auf dem Gelände hinter dem Hauptgebäude ist auf Eidechsen zu achten. Stärkere Versiegelung ist hier zu vermeiden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vom Gutachter formulierte Maßnahme zur Nachsuche von Eidechsen ist zur Festsetzung im Bebauungsplan nicht bestimmt genug formuliert. Die Formulierung der Maßnahme im „empfehlenden“ Stil kann nicht in textliche Festsetzungen überführt werden. Die Maßnahme bezieht sich auf die in der FCS-Maßnahme zum Eidechsenhabitat genannten Fläche hinter der ehemaligen Jugendherberge. Da hier textlich eine Maßnahmenfläche festgesetzt wird, die die Herstellung eines Habitats für Eidechsen zur Folge hat, ist davon auszugehen, dass in diesem Zuge auch eine Nachsuche nach Eidechsen und ggf. eine Einzäunung der Fläche mit einem Folienzaun erfolgt. Die Vermeidung der Stärkeren Versiegelung ist bereits über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GR und GR 2) geregelt. Bei einer maximal zulässigen GR von 520 m² auf dem entsprechenden Grundstück sind innerhalb dieses Grundstücks maximal 260 m² weitere Versiegelung zulässig Die hier formulierte Maßnahme wird nicht als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen, da ihre Inhalte bereits an anderer Stelle des Bebauungsplanes geregelt werden.

Fledermausschonende Gebäudearbeiten: Sollte das Gebäude (ehem. Jugendherberge) verputzt werden, sind trotzdem im Vorfeld vom Gerüst aus die Spalten auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zu Fledermausschonenden Gebäudearbeiten ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt und auf Gebäudearbeiten im Allgemeinen ergänzt. Die befliegbaren Gebäudestrukturen sind vor dem Beginn aller Gebäudearbeiten, die beeinträchtigende Wirkpfade auf die vorhandene, potenzielle Quartierfunktion auslösen können, auf das Vorhandensein schlafender Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Schwärmkontrolle, Ausflugkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Nachweise gelingen, ist die jeweilige Gebäudeöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschlusstechnik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, zwischen Anfang Mai und Ende August, angewandt werden. Da eine Überwinterung der Fledermausarten innerhalb der Gebäude ebenfalls möglich sein kann, dürfen Gebäudearbeiten nicht während der Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen (in dieser Zeit sind die obengenannten Gebäudearbeiten bei nachgewiesener Überwinterung nicht möglich). Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu verschließen, um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen (vorlaufende Besatzkontrolle jedoch unerlässlich; die Verschlusstechnik richtet sich dann nach der angetroffenen Situation – vgl. oben). Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und gegenüber der UNB in Berichtsform nachzuweisen. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

FCS-Maßnahmen[1]:

[1] FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

Herstellung eines Eidechsenhabitats: Die Rasenfläche hinter dem Hauptgebäude (Abb. 27 im Artenschutzfachbeitrag) eignet sich für Schutzmaßnahmen für Eidechsen, die auch anderen Arten zu Gute kommen: Einsaat einer Blühmischung mit autochthonem Saatgut, randliche Ablage von Stein- und Asthaufen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgeschlagene FCS-Maßnahme ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Eidechsen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Maßnahme wird auf das Flurstück Nr. 276 begrenzt und es wird festgesetzt, dass die Ablage von Stein- und Asthaufen mit einer Fläche von mindestens 18 m² zu errichten sind. Diese 18 m² stellen eine sinnvolle Größe in der Planung von Eidechsenhabitaten dar, um ihnen einen ausreichend großen Lebensraum zu schaffen.

Entsiegelung der Pflasterfläche: Teilentsiegelung der mit Betonsteinen befestigten Fläche ist zu empfehlen, Hilfsweise auch Ersatz durch Rasengittersteine.

Die vorgeschlagene Maßnahme ist seitens des Gutachters zwar nur in empfehlender Form formuliert, ist aber dennoch aus artenschutzrechtlichen Aspekten verbindlich festzusetzen und wird dementsprechend in bestimmter Formulierung in die Textfestsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 aufgenommen. Der Ersatz durch Rasengittersteine wird entsprechend als Ausnahme formuliert.

Entfernung des Insektenschutzgitters an Gebäudefassade: Aus Artenschutzgründen wird empfohlen, das Gitter an ein oder zwei Stellen zu entfernen, damit sich Fledermäuse an der Gebäudeaußenseite ansiedeln können.

Die vorgeschlagene Maßnahme ist seitens des Gutachters zwar nur in empfehlender Form formuliert, ist aber dennoch aus artenschutzrechtlichen Aspekten zum Schutz von Fledermäusen verbindlich festzusetzen und wird dementsprechend in bestimmter Formulierung in die Textfestsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 aufgenommen. Da sich die Maßnahme lediglich auf das im WA befindliche Gebäude der ehemaligen Jugendherberge befindet, wird die Textfestsetzung auf das WA beschränkt. Als Ausnahme wird festgesetzt, dass auch entsprechende Hilfsgeräte an der Fassade installiert werden können, wenn ein Öffnen des Gitters aus Gründen des Schutzes des Bausubstanz nicht möglich sein sollte. Hierzu sind jeweils zwei Fledermauskästen aus der Typenpalette Flachkasten 1 FF und Fledermaushöhle 2FN oder 3FN bzw. funktional vergleichbare Typen vorzusehen. Die Umsetzung der Maßnahme und die Standorte der Hilfsgeräte sind durch eine fachlich qualifizierte Person im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sicherzustellen.

Die FCS-Maßnahmen sind zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustands der Populationen über den örtlichen Funktionsraum hinaus nach Aussage des Gutachters verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen. Die Formulierungen im „empfehlenden“ Charakter sind für die Festsetzung im Bebauungsplan nicht bestimmt genug und werden demnach umformuliert.

Ergänzend zum Artenschutzfachbeitrag werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der diesbezüglichen Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person als ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Beschränkung der Ausführungszeit von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern

ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen: Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig.

Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten: Alle anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Diesbezügliche Arbeiten an Gebäuden oder Gebäudeteilen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

Unterhaltung und Pflege von Gehölzen: Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

Für die als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind bauzeitlich geeignete Schutzmaßnahmen gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, Befahren u.Ä.) vorzusehen. Die Entscheidung über die Notwendigkeit einer tatsächlichen Umsetzung dieser Maßnahme und die Wahl geeigneter Schutzmaßnahmen hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

I.1.8.3 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Im Textteil des Bebauungsplanes werden verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug gegeben. Die Hinweise selbst erfordern keine Begründung, da sie keine Verbindlichkeit in späteren bauaufsichtlichen Verfahren haben.

Der Stadt Zwingenberg liegen bereits konkrete Informationen und Anhaltspunkte über artenschutzrechtlich relevante Arten in dem Plangebiet vor. Diese werden in den Planunterlagen bereits angemessen berücksichtigt.

Um die Bauherren insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden im Bebauungsplan verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes gegeben. So wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben – unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren streng geschützter oder besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob streng geschützte oder besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich geeignete Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

I.1.9 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitestgehend um beplanten Innenbereich. Durch die Planung sind daher keine Belange der Landwirtschaft betroffen. Aufgrund des durch die Planung entstehenden Biotopwertüberschuss werden auch keine weiteren Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

Nördlich des Plangebiets grenzen Waldflächen oder waldähnliche Gehölzflächen an. Ob hierdurch Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft betroffen sind, soll im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft werden.

I.1.10 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Nähe einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Bundesstraße B 3) befindet. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder die Stadt Zwingenberg bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insbesondere Forderungen nach aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen können nicht geltend gemacht werden, da die Bundesstraße planfestgestellt ist.

Um eine von der Bundesstraße B 3 möglicherweise ausgehende verkehrslärmbedingte Beeinträchtigung des Plangebiets beurteilen zu können, wurde diesbezüglich eine überschlägige Überprüfung der Lärmimmissionswerte durchgeführt. Hierbei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der Überprüfung die Annahme einer freien Schallausbreitung zugrunde liegt, das heißt abschirmende Wirkungen von Bestandsgebäuden oder des vorhandenen Bewuchses zwischen Plangebiet und Bundesstraße bleiben unberücksichtigt.

Zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkung sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zu betrachten. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass diese lediglich als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung dienen, das heißt es darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. So kann etwa eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein oder es kann angenommen werden, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete ebenfalls noch gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Ein weiteres Urteil vom Bundesverwaltungsgericht führt an, dass an den Rändern eines

Wohngebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn die Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden.

Die für die Berechnung verwendete durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 9.854 Kfz der Zählstelle bei Zwingenberg ist der „Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015“ entnommen (siehe Abbildung 12), welche von Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden (Dezernat Verkehrstechnik und Straßenausstattung) herausgegeben wird.

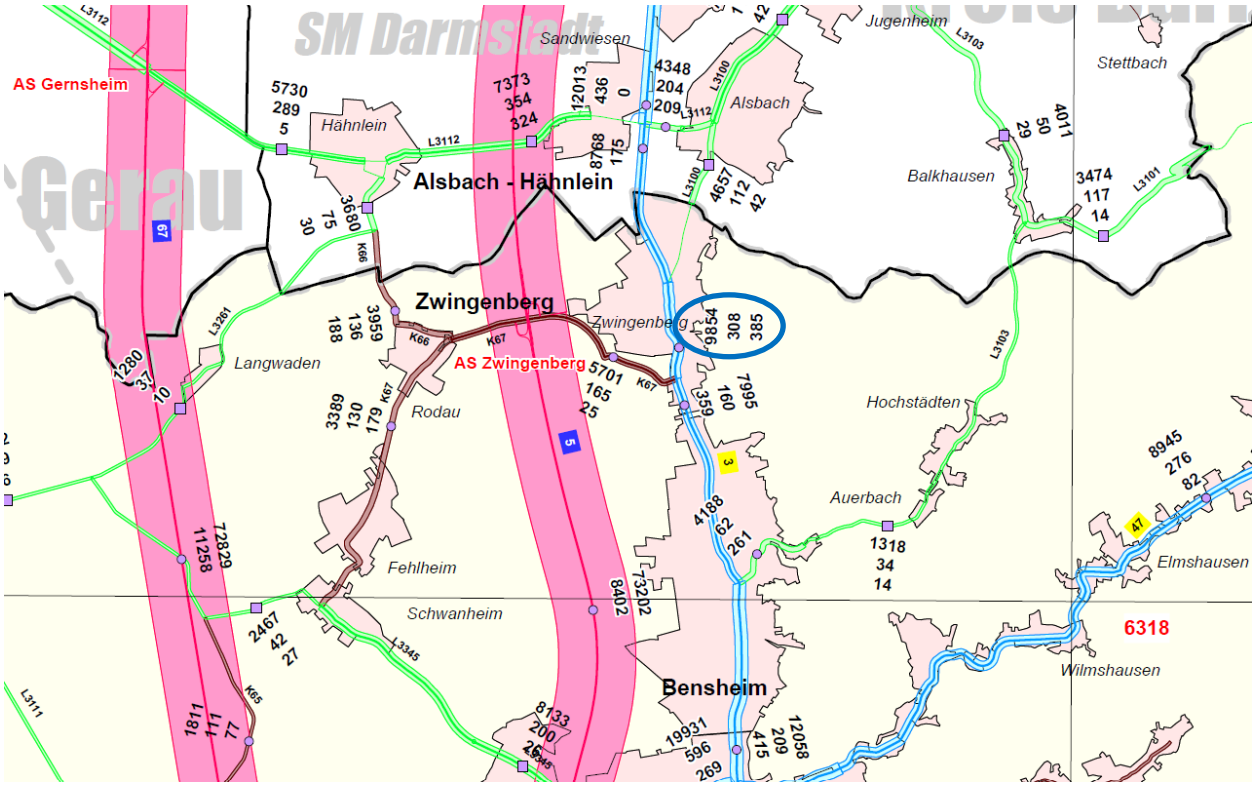


Abbildung 12: Ausschnitt aus der Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015; die relevante Verkehrsmenge ist hierin blau umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden)

Nach einer überschlägigen Überprüfung der Lärmimmissionswerte an dem der Bundesstraße B 3 nächstgelegenen Baufenster sind die Lärmwerte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) auch ohne die Berücksichtigung abschirmender Gebäude, d.h. auf der sicheren Seite gerechnet, eingehalten oder liegen im abwägungsfähigen Rahmen, sodass eine detailliertere Überprüfung nicht erforderlich ist. Die überschlägige Untersuchung wurde mit dem „Online-Lärm-Rechner“ durchgeführt, der vom „VCD Verkehrsclub Deutschland e.V.“ zur Verfügung gestellt wird (Link: https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner).

Im Tagzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am zur B 3 nächstgelegenen Baufenster mit 54,7 dB(A) eingehalten (siehe Abbildung 13), weshalb insbesondere auch keine Konflikte bezüglich der Nutzung von Außenwohnbereichen (Gärten, Terrassen, Balkone) gesehen werden. Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) mit 47,4 dB(A) um weniger als 5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung liegt innerhalb des zuvor geschilderten Abwägungsspielraumes.

Insgesamt liegen die Ergebnisse des „VCD-Rechners“ auf der sicheren Seite, da der nach RLS-90 der Berechnung zugrunde gelegte lange, gerade Fahrstreifen von 645 m zumindest im Bereich der Ortsdurchfahrt nicht gegeben ist. Darüber hinaus findet hier eine lärmabschirmende Wirkung

durch vorhandene Gebäude und Gehölze statt, die in der überschlägigen Berechnung nicht berücksichtigt sind.

Aufgrund der vorgenommenen überschlägigen Untersuchung des Verkehrslärms der Bundesstraße B 3 geht die Stadt davon aus, dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Innerhalb des Plangebietes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Die Stadt empfiehlt jedoch, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Schlaf- oder Aufenthaltsräume) auf der von der lärmbelasteten Straße (Bundesstraße B 3) abgewandten Gebäudeseite vorzusehen (Grundrissorientierung).

Ferner sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen von der Straße „Die Lange Schneise“ zu erwarten, da entlang dieser Straße ausschließlich gebietsadäquate Verkehrsbelastungen zu verzeichnen sind, die nicht zu wesentlichen Immissionskonflikten führen.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90
(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe	Beitrag
DTV:	9854	69.2 dB(A)
Straßengattung:	Bundesstraßen	
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3.5 dB(A)
Straßenoberfläche:	nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	2 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	235 m	-10.3 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	91,0 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-0.7 dB(A)

Mittelungspegel (**T**ag/**N**acht) **T** 54.7 dB(A) **N** 47.4 dB(A)

Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 645 m einsehen können!

Berechnen | Drucken | Schließen

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Abbildung 13: Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte im Bereich des zur B 3 nächstgelegenen Baufensters (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.02.2023 unter https://www.vcd.org/fileadmin/DALrechner/lang_dtv.htm)

I.1.11 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland – Kulturdenkmäler in Hessen / Bergstraße I (Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden vom Jahr 2004) geschützte Kulturgüter. Innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich, 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

Das ehemalige Gebäude der Jugendherberge Zwingenberg steht als Einzel-Kulturdenkmal unter Denkmalschutz und befindet sich mit den überwiegenden Grundstücksflächen zudem im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt“.

Entsprechend der deutschen digitalen Bibliothek wurde das Jugendherbergsgebäude unter Verwendung alter Grundmauern zwischen 1928 und 1930 errichtet. Ursprünglich dienten die Grundmauern womöglich der Befestigungsanlage „Obere Burg“, welche im 13./14. Jahrhundert zerfiel. Entsprechend historischer Funde ergaben sich Hinweise, dass um 1500 auf den Grundmauern eine Scheune errichtet wurde. Diese wurde 1535 als „Herrenspeicher“ erwähnt. Die Jugendherberge wurde dann auf dem Untergeschoss dieser seit dem frühen 17. Jahrhundert zerfallenen Scheune errichtet. Während des Krieges nutzt man die Herberge als Schule und anschließend wieder als Herberge. Trotz mehrfacher Modernisierung sind alte Bestandteile des Gebäudes bis heute sichtbar (das alte Mauerwerk, Bronzetafeln, eine Tafel mit Inschrift der Gewerkschaften, ein Saal mit Tonnengewölbe). Das Gebäude ist von besonderer orts- und baugeschichtlicher Bedeutung.

Die Vorgaben im Umgang mit einem denkmalgeschützten Gebäude sind zu beachten. Bei baulichen Veränderungen am denkmalgeschützten Gebäude ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

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.

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.

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 der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße 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 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.12 Kampfmittelräumdienst

Der Stadt Zwingenberg liegen derzeit keine Informationen über das Vorhandensein von Kampfmittelresten vor.

Die Kosten für eine 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.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.1.13 Kompensation sowie Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Begründung zum Bauleitplan ist aufgrund des Wechsels ins Regelverfahren nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches wurden der fiktive Bestand, der sich aufgrund des vorliegenden Baurechtes ergibt und der reale Bestand in zwei Plänen dargestellt (siehe Anlage 1 und 2) und ergänzend im Umweltbericht erläutert. Ergänzend wurde ein Entwicklungsplan mit der Darstellung der zukünftig erwarteten Entwicklung dargestellt. Zur Analyse, ob ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen muss, wurden eine Bilanzierung erstellt. Die Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie seiner Kompensation erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Flächen im Bestand- (real und fiktiv) und im Planzustand (siehe tabellarische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Anlage 3). Aufgrund der geringeren Bebaubarkeit des Plangebietes im Vergleich zum bisher geltenden Baurecht ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von 10-545 Biotopwertpunkten. Für weitere Ausführungen wird auf Teil II dieser Begründung „Umweltbericht“ verwiesen.

I.1.14 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Im seit 21.11.2003 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zwingenberg (siehe Abbildung 4), der im Maßstab 1:5000 vorliegt, ist der Bereich des Plangebietes zum Teil als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Im Bereich der ehemaligen Jugendherberge wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge“ dargestellt. Die Flächen im Osten des Geltungsbereiches sind zum Teil als Landwirtschaftsfläche und Waldfläche dargestellt.

Da mit der vorliegenden Planung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, der Landwirtschaftsfläche und der Waldfläche zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird, wird der Flächennutzungsplan zur Vorbereitung der Bebauungsplanfestsetzungen nach dem Umstieg aufs Regelverfahren im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in dem räumlichen und fachlichen Umfang geändert, wie es durch den Bebauungsplan erforderlich ist.

Die im Bebauungsplan beplanten Flächen, welche im Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellt werden und auch später im Bebauungsplan als solche beplant werden, werden nicht in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen, da sie bereits als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sind. Die im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegende „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge“, „Landwirtschaftsfläche“ und „Waldflächen“ werden im Rahmen der Änderung in „Wohnbauflächen“ umgewandelt.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im entsprechend zeichnerisch dargestellten Teilbereich als „Reines Wohngebiet“ (WR 1 und WR 2) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Um vor allem dem Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen, werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbe und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zugelassen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im entsprechend zeichnerisch dargestellten Teilbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich nur ausnahmsweise zugelassen. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Hierdurch werden von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in den Nacht- und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Grundflächen (GR) und die Geschossfläche (GF) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das über die Grundfläche festgesetzte Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird je Gebiet mit einer absoluten Zahl festgesetzt. Im WR 1 wird die maximal zulässige GR auf 240 m², im WR 2 auf 220 m² und im WA aufgrund des großen Bestandsbaus auf 520 m² festgesetzt. Im WA wird festgesetzt, dass die Grundfläche durch die nach § 19 BauNVO zulässigen Anlagen, wie Stellplätze, Carports und Nebenanlagen um 250 m², bis zu einem Wert von 780 m² überschritten werden darf. Hiervon entfallen 40 m² auf Nebengebäude und die übrigen 220 m² auf sonstige Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen. Es wird darauf hingewiesen, dass Nebengebäude und ihr Standort mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.
Ergänzend wird festgesetzt, dass die Grundfläche im WR1 durch die nach § 19 BauNVO zulässige Anlagen, wie Stellplätze, Carports und Nebenanlagen um 390 m², bis zu einem Wert von 630 m² überschritten werden darf.
Für die entsprechend in den Textfestsetzungen zugelassen Tiefgarage wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im WA und im WR 1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 990 m² bis zu einer Grundfläche (GR) von 1750 m² überschritten werden darf.

Die bauliche Dichte des Geltungsbereiches wird auch über die festgesetzte GF je Gebietstyp sowie die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Hier wird ebenfalls mit den festgesetzten Werten eine Angleichung an die bestehende Bebauung des Stadtteils im Sinne eines harmonischen Stadtbildes verfolgt. Bei unveränderter Bodenversiegelung könnte nach § 17

BauNVO mit einem höheren Wert für die Geschossflächen bei mehr Geschossen eine größere Wohnfläche erzielt werden. Dies wird am Stadtrand aus Gründen des Landschafts- und Stadtbildes aber nicht verfolgt. Die maximal zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der Multiplikation der zulässigen Grundfläche mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Sie wird für das WR 1 auf 480 m², für das WR 2 auf 440 m² und für das WA mit dem Bau der ehemaligen Jugendherberge auf 1550 m² festgesetzt.

Da sich die Zahl der Vollgeschosse an der bestehenden Bebauung der umliegenden Wohngebäude orientieren soll, wird diese mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß im WR 1 und WR 2 festgesetzt. Im Bereich WA wird die Zahl der Vollgeschossen auf 3 festgesetzt, da sich in diesem Bereich das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Jugendherberge befindet. In diesem Bereich sind keine Neubauten geplant und auch ein Abriss des Gebäudes ist aus Denkmalschutzgründen nicht zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Gebäudehöhen als Höhe über den Bezugspunkt entsprechend der Geschossigkeit wie folgt festgesetzt: 10,50 m WR 2, 7,00 m im WR 2 und 11,50 m im WA. Diese Höhen sind städtebaulich sinnvoll und erforderlich, damit einerseits z.B. dem Stand der Technik entsprechende Dämmstärken hergestellt werden können und andererseits die Möglichkeit besteht, neben den beiden Vollgeschossen weiteren Wohnraum durch den Ausbau der Dachgeschosse oder die Errichtung von Staffelgeschossen zu schaffen, welche dann aber keine Vollgeschosse sein dürfen. Die zulässigen Gebäudehöhen werden als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und lösen keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus, da die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung unverändert gelten.

Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländehöhe in Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes). In Bauanträgen- oder Bauantragsunterlagen (Bauvorlagen) ist die Bezugshöhe durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Amt für Bodenmanagement zu ermitteln.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Aufzugsanlagen, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits z.B. die Verwendung regenerativer Energien zu erleichtern. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zugelassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt, sodass auch solche gesetzlich vorgegebenen Anlagen nicht im Widerspruch zu den Bebauungsplanfestsetzungen stehen.

I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die Bebauung an die Umgebung anzupassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Ihre Größe wird entsprechend der zulässigen Gebäudekubaturen festgesetzt.

I.2.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Im Bereich der Flächen für Stellplätze sind auch begrünte Carports zulässig.

Der Stellplatzbedarf ergibt sich im Übrigen unverändert aus der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Zwingenberg.

Im Bereich des WA und WR 1 sind Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen zulässig, um den erforderlichen Stellplatznachweis zu erbringen, wenn die oberirdischen Abstellflächen nicht ausreichen.

I.2.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der Wohngebietsflächen wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten aller angrenzenden Privatgrundstücke festgesetzt. Sie gewährleistet zum Teil die Erschließung der angrenzenden Privatgrundstücke und dient der Zulässigkeit für die Betretung der Grundstücksflächen für den Verlauf, die Instandhaltung und die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

I.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um eine maßvolle bauliche Nachverdichtung zu gewährleisten, wird innerhalb des WR 1 festgesetzt, dass maximal 5 Wohneinheiten zulässig sind. Hierdurch wird auch insbesondere gewährleistet, dass der mit der Planung einhergehende Stellplatzbedarf umgesetzt werden kann. Die beachsichtige bauliche Nachverdichtung wird seitens der Stadt Zwingenberg im Rahmen der örtlichen Situation als angemessen erachtet.

I.2.7 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „private Gärten“

Gärten und private Grünflächen sind zum Zweck der nicht erwerbsmäßigen privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Dazu zählen Obst- und Gemüseanbau, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von Zier- und Nutzpflanzen, das Anlegen von naturnahen Hecken und Gehölzgruppen, sowie Wiesen- und Rasenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensitäten. Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ ist keine Bebauung zulässig. Ausgenommen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. Gartenhäuser, Lauben, Geräteschuppen oder andere Gebäude, die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten und –erzeugnissen oder dem Wetterschutz dienen, bis zu einer max. Grundfläche von 18 m² je Grundstück, einschließlich überdachter Freisitze. Gemäß des Bundeskleingartengesetzes wären Gartenlauben bis 24 m² genehmigungsfrei. Da die vorliegenden Parzellen jedoch kleiner sind als die üblichen 400 m² Fläche eines Kleingartens, wird die zulässige Gesamtgröße der Gartenlaube inklusive überdachter Freisitze auf 18 m² festgesetzt. Es handelt sich hierbei aus Sicht der Stadtverwaltung um eine angemessene Größe für Gartenlauben und Freisitze. Mit der Festsetzung soll ein „Wildwuchs“ entsprechender Anlagen auf der festgesetzten privaten Grünfläche vermieden werden.

I.2.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung entsprechen festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg und Anliegerverkehr“ und „private Zufahrt“ dienen der verkehrlichen Erschließung des Flurstücks Nr. 539/2. Über den als Landwirtschaftlichen Weg und Anliegerverkehr gekennzeichneten Teil der Erschließungsflächen kann zudem auch der Hochbehälter der Stadt Zwingenberg problemlos erreicht werden. Die private Zufahrt auf dem Flurstück 539/2 dient jedoch nur der Erschließung des Wohnhauses im nördlichen Teil des Flurstücks. Zur fußläufigen Erreichbarkeit des ehemaligen Jugendherbergsgeländes und der im Geltungsbereich bestehenden Privaten Grünflächen (Kleingärten) befinden sich in Verlängerung der Straße „Auf dem Berg“ parallel dazu auf das Denkmalgeschützte Gebäude zulaufend zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Öffentlicher Fußweg“. Durch die Festsetzung öffentlicher Wegeflächen sollen Fußgänger die Möglichkeit haben, die Stadt Zwingenberg und ihre denkmalgeschützten Gebäude sowie die denkmalgeschützte Gesamtanlage zu erleben.

I.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden nur so viele bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die im Sinne der harmonischen Ortsgestaltung als angemessen und ausreichend erachtet werden.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der denkmalgeschützte Bau, in welchem sich vormals die Jugendherberge befand. Zur Sicherung der Optik und der Beschaffenheit dieses Gebäudes werden einige gestalterische Festsetzungen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll die Darstellung des Denkmals und weiterer denkmalgeschützter Anlagen im Geltungsbereich gesichert werden. Es wird festgesetzt, dass ein Verputzen des bestehenden charakteristischen Natursteinsockel des Gebäudes unzulässig ist. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich des Flurstücks Nr. 562/62 der ehemalige Verlauf der Stadtmauer. Um diesen Verlauf im Rahmen einer Umnutzung des Geländes wieder sichtbar zu machen und die historische Gliederung des Bereiches darzustellen, soll der Verlauf der Mauer über einen Natursteinbelag kenntlich gemacht werden.

Für das Plangebiet werden die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in die Umgebungsbebauung angemessen einfügt. Die Dachflächen im WR 1 und WR 2 sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis maximal 45° auszubilden. Im WA wird zur Sicherung des bestehenden Denkmals nur das Walmdach bis maximal 25° Dachneigung zugelassen. Hierzu wird bestimmt, dass die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig ist. Für geneigte Dachflächen (mehr als 10°) sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Flachere Dächer (z.B. von Carports) können auch mit anderen Materialien hergestellt werden, da diese aus dem Straßenraum aufgrund der geringen Dachneigung nicht erkennbar sind und somit der Einfluss auf das Stadtbild sehr gering ist. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen), insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

Um allerdings im Hinblick auf die Errichtung von Dachgauben oder Dacheinschnitten einen städtebaulich und gestalterisch angemessenen Rahmen zu geben, wird ergänzend bestimmt, dass Dachgauben und Dacheinschnitte im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sein dürfen und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen dürfen. Je Gebäude ist zur gleichmäßigen Gestaltung nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgaube) zulässig. Zudem muss der Anschluss der Gauben und Einschnitte an die Hauptdachfläche mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,00 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Nach § 91 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern und Wänden als Einfriedung der Grundstücke. Gabionenwände und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m sind zulässig. Um die Grundstücksfreiräume im Sinne eines großzügig aufgelockerten Stadtbilds auch für Passanten und Nachbarn erkennbar zu machen, werden als Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie

Zäune aus Holz oder Metall bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig, um eine offene Gebietsgestaltung und auch die Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (z.B. Igel) gewährleisten zu können.

Kunststoffzäune, sowie das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist, auch entlang von Nachbargrenzen, unzulässig. Ein Grund für den Ausschluss von Kunststoff in Einfriedungen ist die Gefahr der Gewässerverunreinigung durch Mikroplastik. Im Laufe der Jahre verwittern die Kunststoffzäune bzw. die „Einwebungen“ und kleinste Teile von Kunststoff gelangen in die Erde und somit auch in das Grund- und Trinkwasser. Um Gewässer und die darin lebenden Organismen von Mikroplastik zu schützen und auch dessen Auswirkungen auf den Menschen zu reduzieren wurde der Ausschluss festgesetzt.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

Aus optischen Gründen sowie zur Durchgrünung des Plangebiets sind Zäune mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

I.2.9.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu mindestens 80 % zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebiets zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

I.2.10 Kompensation sowie Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

I.2.10.1 Allgemeines

Durch den Wechsel ins Regelverfahren ist der Begründung zum Bauleitplan nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches wurde ein entsprechender Bestandsplan des fiktiven und realen Bestandes erstellt (siehe Anlage 1 und 2 zur Begründung). Ergänzend erfolgt eine Bestandsbeschreibung und Biotopbewertung des angetroffenen Zustandes im Teil II - Umweltbericht. Zusätzlich wurde ein Entwicklungsplan (Siehe Anlage 2 zur Begründung) mit der Darstellung der zukünftig erwarteten Entwicklung dargestellt. Zur Analyse, ob ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen muss, wurden eine Bilanzierung erstellt. Die Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie seiner Kompensation erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Flächen im Bestand- und im Planzustand (siehe tabellarische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Anlage 3).

Durch die vorliegende Bauleitplanung verringert sich der bisher zulässige Versiegelungsgrad. Die Gegenüberstellung von Bestand zur geplanten Entwicklung führt zu einem Biotopwertüberschuss von 8.362 Biotopwertpunkten. Unter Einbezug der Kompensationsmaßnahmen im Gebiet ist ein kompletter Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „ZW10 „Schießgarten / Die lange Schneise“ möglich. Der Ausgleichsverpflichtung wird somit vollumfänglich entsprochen.

I.2.10.2 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der umliegenden und bestehenden Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen nur geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit dem Bebauungsplan werden nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- Das Landschaftsbild bzw. Stadtbild wird berücksichtigt, indem die Bebauung durch entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen entsprechend eingeschränkt wird. Weiterhin erfolgt eine Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen, um das Vorhaben einzugrünen und hierdurch in die Landschaft einzubinden. Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume und anzupflanzende Bäume im Bereich von Park- und Stellplätzen sind hierauf anzurechnen. Pro 5 ebenerdiger Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß sein. Kleinere Baumscheiben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen ein gesundes Baumwachstum gewährleistet ist. Diese Festsetzung gilt anstelle der entsprechenden Bestimmung der Stellplatzsatzung der Stadt Zwingenberg. Sie gilt nicht für Stellplätze in Garagen (auch Parkdecks, Tiefgaragen, Garagengeschossen, Hochgaragen).
- Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind unter zum Erhalt festgesetzter Bäume unterirdische Baumquartiere von mindestens 24 m³ von der Bebauung freizuhalten. Diese Größe an Erdvolumen für den Wurzelraum von Bäumen erscheint ausreichend, um diese beim Bau einer Tiefgarage zu schützen.
- Begrünte Flächen über der Tiefgarage sind mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 0,8 m auszuführen um eine ausreichend große Schichtdicke für das Anpflanzen von Gehölzen auf der Tiefgarage zu erreichen.
- Hecken sind mit einem maximalen Pflanzabstand der Sträucher von 1,50 m x 1,00 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Bei allen festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze im Bereich dieser festgesetzten Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (z.B. gemäß Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
  - Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
  - Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
  - Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig; nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.
- Das auf befestigten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht zur Brauchwassernutzung oder Grünflächenbewässerung verwendet wird. Hierbei sind die einschlägigen Gesetze und Normen zu beachten. Diese Festsetzung dient der Minimierung der planungsbedingten Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Oberirdische Stellplätze und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Mate-

rialien) oder seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Durch diese Festsetzung soll eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nach aktuellem Stand nicht erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

I.4 Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat in ihrer Sitzung am 11.02.2021 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schießgarten / Die Lange Schneise“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde zudem für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine Veränderungssperre und ein besonderes Vorkaufsrecht erlassen. Sowohl der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan als auch der Satzungsbeschluss zur Veränderungssperre und zum besonderen Vorkaufsrecht wurden am 06.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2023 wurde, eine einjährige Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Diese Verlängerung wurde am 23.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.04.2023 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2023 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 12.06.2023 gegeben.

Zunächst wurde das Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung im Rahmen des Beschleunigten Verfahrens nach § 13 a durchgeführt. Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme des Landkreises Bergstraße und dem darin enthaltenen Hinweis auf die Einbeziehung von Außenbereichsflächen durch das im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindliche Flurstück 539/2 wird das Verfahren ins Regelverfahren zu überführt. Durch den Wechsel ins Regelverfahren ist aufgrund der vorliegenden Darstellungen im Flächennutzungsplan eine parallele Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Zwingenberg erforderlich. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Bereich der Flächennutzungsplanänderung vollständig überdeckt, kann die durchgeführte Beteiligung auch in Bezug auf die Flächennutzungsplanänderung eine ausreichende Anstoßwirkung erzeugen, sodass als nächstes die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange für beide Verfahren durchgeführt werden kann.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Bestands- und Entwicklungsplan wurden erstellt, es ergibt sich in Folge der Änderung des Bebauungsplanes ein Biotopwertüberschuss.

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg am 26.09.2024 gegenüber der Entwurfsplanung entsprechend ergänzt als 2. Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit den nach Einschätzung der Stadt Zwingenberg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am __.__.2024 hingewiesen wird.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.2024 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens __.__.2024 gegeben.

Alle im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise sind später durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg zu bewerten und es ist ein Beschluss über den Planungsfortschritt zu fassen.

Die vorliegende Begründung wird während des Verfahrens fortgeschrieben.