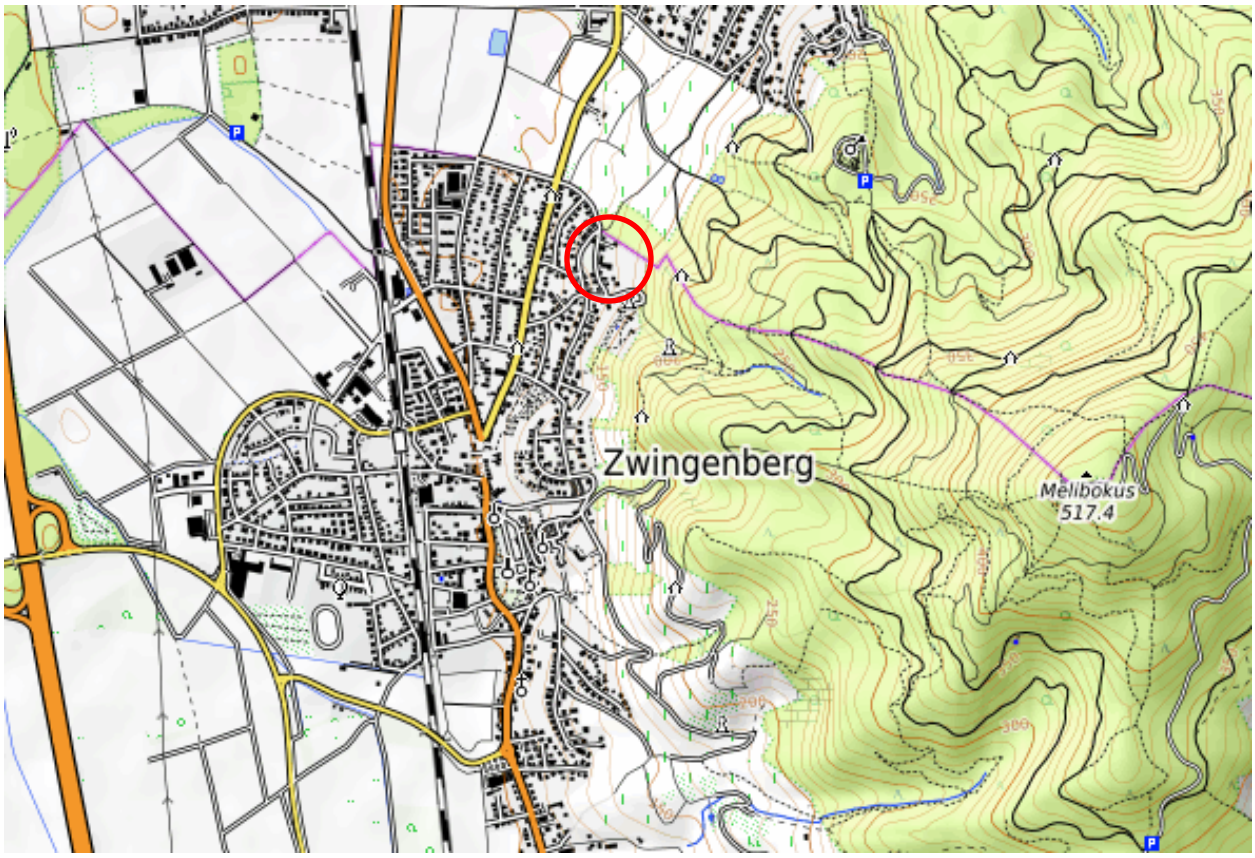
Ordnungsschlüssel: 006-31-22-3084-004-ZW30-00

Stadt Zwingenberg

3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Östlich auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“ und Bebauungsplan ZW30 „Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“



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 des Bebauungsplanes und Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes 4

I.1.3 Planungsvorgaben 7

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 12

I.1.5 Erschließungsanlagen 13

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange 13

I.1.7 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz 17

I.1.8 Artenschutz 18

I.1.9 Belange der Landwirtschaft und des Waldes 24

I.1.10 Gefahr von Starkregenereignissen 25

I.1.11 Immissionsschutz 25

I.1.12 Denkmalschutz 27

I.1.13 Kampfmittelräumdienst 28

I.2 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung 28

I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes 29

I.3.1 Art der baulichen Nutzung 29

I.3.2 Maß der baulichen Nutzung 29

I.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 30

I.3.4 Stellplätze und Garagen 30

I.3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) 30

I.3.6 Kompensation sowie Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft 32

I.4 Bodenordnende Maßnahmen 33

I.5 Planverfahren und Abwägung 33

Anlagen:

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

Anlage 2: Entwicklungsplan, Stadt- und Landschaftsplanung Christina Nolden, Bensheim, August 2024

Anlage 3: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Stadt- und Landschaftsplanung Christina Nolden, Bensheim, August 2024

Anlage 4: Artenschutzrechtliche Untersuchung, Landschaftsplanungsbüro PlanNatur, B.Sc.Ing. Felix Golla, Mühltal, Juni 2024

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Nieder-Ramstädter Diakonie betreibt seit mehreren Jahrzehnten einen Standort am östlichen Stadtrand Zwingenbergs, der seit den neunziger Jahren der Diakonie zu sozialpädagogischen Zwecken diente. Vertreter der Nieder-Ramstädter Diakonie teilten der Verwaltung mit, dass der Standort „Auf der Heide 7“ komplett aufgegeben wird und das Grundstücks Nr. 76/1 vorrangig zum Zwecke der Wohnbebauung veräußert werden soll. Das Hauptgebäude auf o.g. Grundstück ist ein Kulturdenkmal und wurde nach Plänen von Heinrich Metzendorf 1912/13 errichtet und wurde seither zu verschiedenen Zwecken genutzt. (Quelle: Denkmalverzeichnis Land Hessen). Die Diakonie kündigte die Schließung bzw. die Nutzungsaufgabe an. Für die Fläche der „Orbishöhe“ sowie der umliegende Wohngebietsflächen besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan, der das Gelände im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets regelt. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zwingenberg ist die Fläche der „Orbishöhe“ als „Schule für Lerntherapie“ festgesetzt. Die angrenzende Bebauung ist im FNP als Wohnflächen ausgewiesen. Die Stadt Zwingenberg beabsichtigt, die Flächen der „Orbishöhe“ einschließlich der angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich zu ordnen bzw. zu überplanen. Hierbei sollen folgende Belange bei der Planung eine besondere Berücksichtigung finden:

- Denkmalschutz für das Hauptgebäude, keine dominierende Nachbarbebauung
- besondere städtebauliche Hang-Lage mit Übergang in die freie Landschaft
- Schutzanspruch der umliegenden Wohnnutzung (Reines Wohngebiet),
- ökologische Wertigkeit der Gärten, Brach- und Waldflächen beibehalten bzw. zu regeln,
- geregelte Neubebauung ohne dominierende Neubebauung zum Einzeldenkmal

Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen auch östlich der bestehenden Metzendorfvilla Wohnbauflächen entstehen und hochwertige Wohnräume geschaffen werden. Die geplanten Baufenster schließen mit dem bestehenden Stadtrand in einer Linie ab und fügen sich so passend in die bestehenden Siedlungsstrukturen ein. Die Neubauten sollen sich jedoch nicht nur aus struktureller Sicht, sondern auch durch optische Aspekte an die bestehende Bebauung anpassen. Somit werden im Bebauungsplan einige gestalterische Festsetzungen getroffen.

Das Verfahren wurde bisher als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB unter Zuhilfenahme des § 13 b BauGB durchgeführt. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b ist das Verfahren ins Regelverfahren zu überführen. Eine Anwendung der Reparaturklausel gemäß § 215 a BauGB wird seitens der Stadt Zwingenberg aus Gründen der Rechtssicherheit nicht erwogen. Durch den Wechsel ins Regelverfahren ist aufgrund der vorliegenden Darstellungen im Flächennutzungsplan eine parallele Änderung des wirksamen 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.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand Zwingenbergs im Bereich östlich der Straße „Auf der Heide“ sowie nördlich der Orbisstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das

ehemalige Jugendheim „Orbishöhe“ und mehrere Einzelhäuser, die als Wohngebäude genutzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Zwingenberg, Flur 3, Flurstücke Nr. 73/3, Nr. 73/4, Nr. 75/5 (teilweise), Nr. 75/6, Nr. 75/7, Nr. 76/1 (teilweise), Nr. 79/2, Nr. 81/3, Nr. 81/4 (teilweise), Nr. 82/5, Nr. 82/6, Nr. 82/7, Nr. 82/8 (teilweise), Nr. 82/9 (teilweise), Nr. 83/4, Nr. 83/5, Nr. 83/6, Nr. 84/1 (teilweise) und Nr. 219/9.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

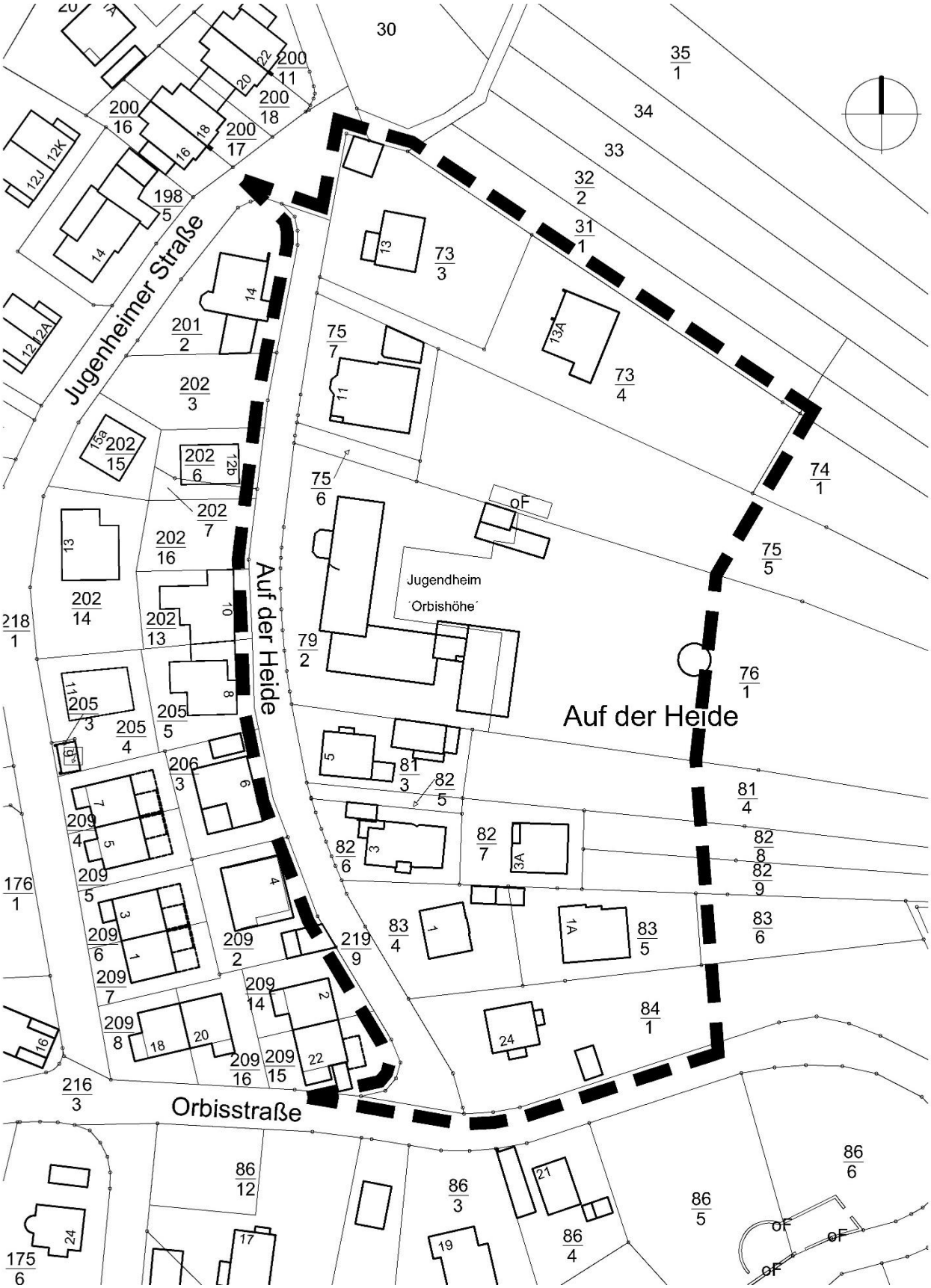


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“ in der Stadt Zwingenberg (unmaßstäblich); Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2023, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 14.06.2022

Die X. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplanes „Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“. Die Änderung betrifft lediglich den Bereich um die bestehende Metzendorfvilla, welche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird.

Der Bereich der X. Änderung der Flächennutzungsplanänderung umfasst konkret folgende Flurstücke in der Gemarkung Zwingenberg, Flur 3, Flurstücke Nr. 76/1, 79/2 (teilweise)

Der Bereich hat eine Größe von ca. 3678 m² und ist in der nachfolgenden Abbildung durch die gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

Abbildung 2 Bereich der X. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbis-straße“ in der Stadt Zwingenberg (unmaßstäblich); Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, August 2024, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 14.06.2022

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ dargestellt, angrenzend zu der Darstellung eines „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“. Eine genauere Beurteilung der Flächenausweisung ist aufgrund des Maßstabes des Regionalplanes von 1:100.000 nicht möglich. Da das Plangebiet erheblich kleiner

als 5 ha ist, können die Flächen als nicht raumbedeutsam angesehen werden, weshalb sie der Abwägungsentscheidung der Stadt grundsätzlich zugänglich sind. Nach Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

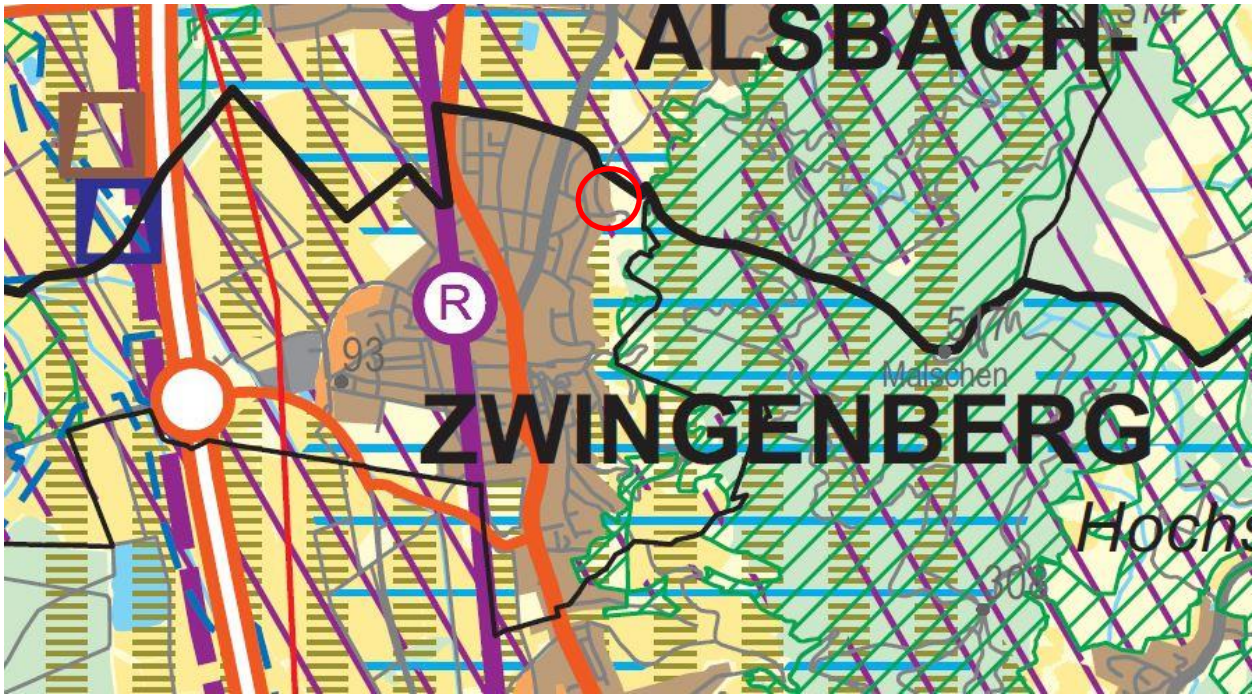


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zwingenberg, der im Maßstab 1:5.000 vorliegt, stellt im Bereich der Metzendorf-Villa eine Fläche für Gemeinbedarf mit dem Symbol „Schule für Lerntherapie“ dar. Die umliegenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Das im Flächennutzungsplan noch dargestellte Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde im Zuge der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetztes aufgehoben. Die Aufhebung wurde mit Rechtsverbindlichkeit der neuen „Natura 2000-Verordnung“ am 08.03.2008 rechtswirksam. Östlich des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan Landwirtschaftliche Flächen „Grünland“ dar und zu einem kleinen Teil Kompensationsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

Bei der geplanten Festsetzung einer Wohngebietsfläche statt einer Fläche für Gemeinbedarf gilt der Bebauungsplan als nicht 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 der Bebauungsplan „Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“ im Parallelverfahren erarbeitet.

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

Für den Geltungsbereich besteht bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, sodass es sich bei dem Plangebiet überwiegend um unbeplanten Innenbereich handelt. Der östliche Randbereich ist als unbeplanter Außenbereich festzustellen, welcher sich an den im Zusammenhang bebauten Stadtteil anschließt und deshalb im Rahmen des § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden sollte. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg wurde am 16.12.2021 eine Veränderungssperre beschlossen, welche am 10.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b ist das Verfahren ins Regelverfahren zu überführen. Eine Anwendung der Reparaturklausel gemäß § 215 a BauGB wird seitens der Verwaltung aufgrund der vorliegenden Beschlusslage aus Gründen der Rechtssicherheit nicht erwogen.

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, Melibokus und Orbishöhe bei Seeheim-Jugenheim, Alsbach und Zwingenberg“ befindet sich in geringer Entfernung unmittelbar östlich des Plangebiets (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.

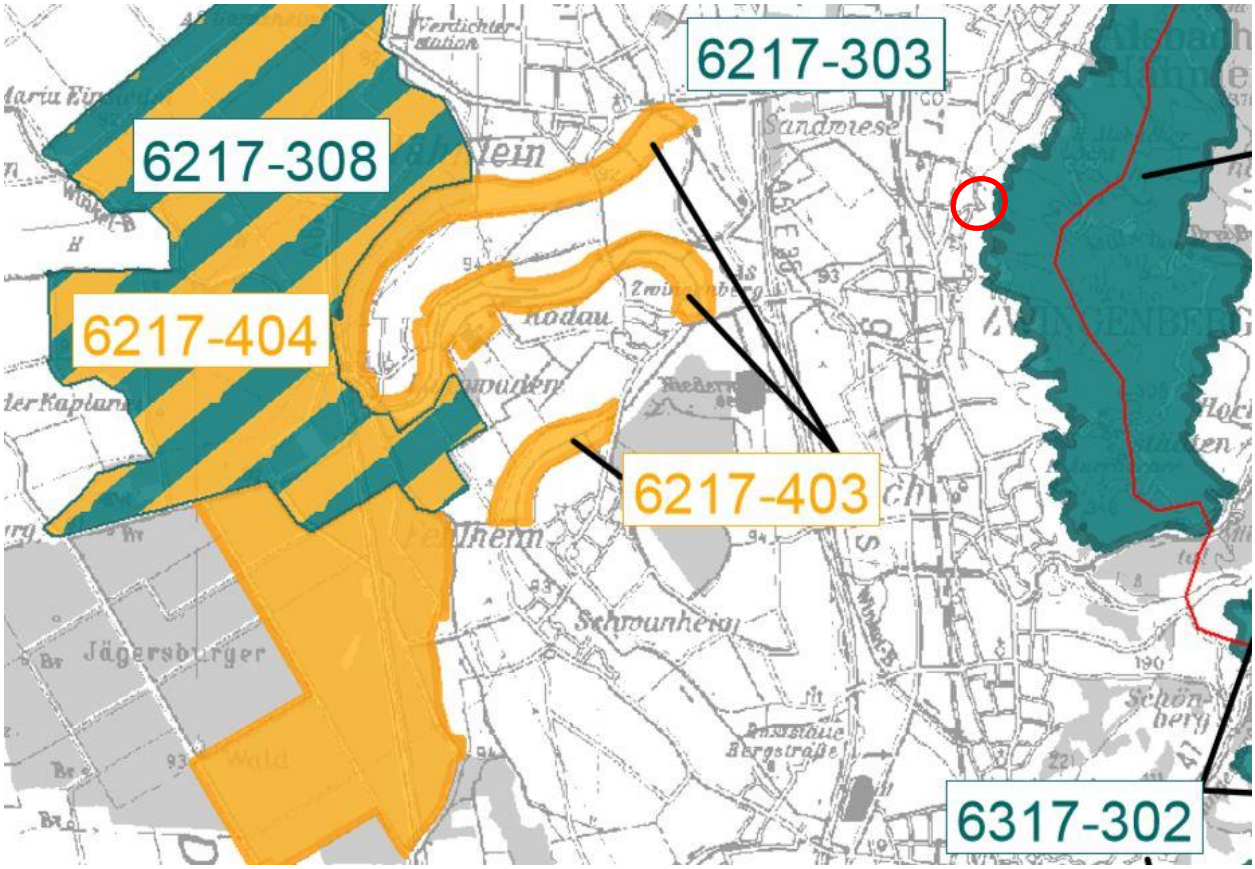


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 09.11.2020 unter http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html)

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.

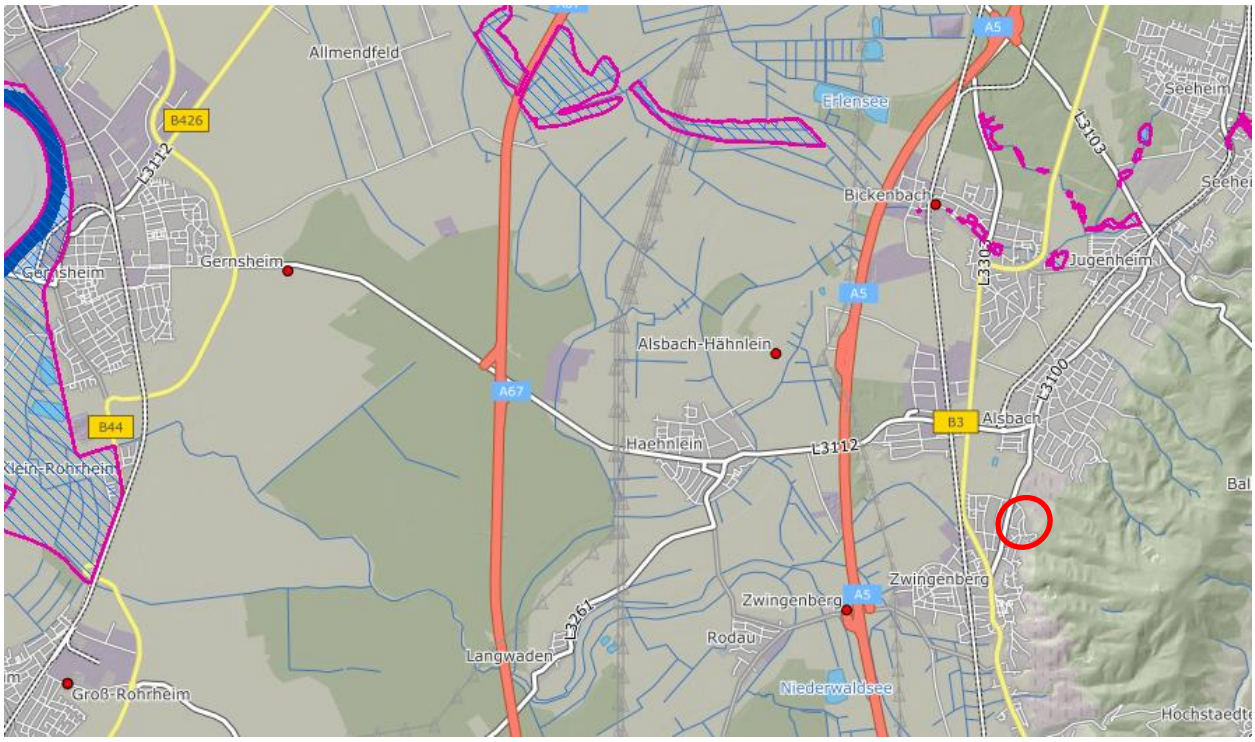


Abbildung 6 Ausschnitt aus der Karte der Überschwemmungsgebiete, Bildquelle: https://www.geoportal.hessen.de/mapbender/frames/index.php?, Internetabruf am 08.02.2023

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.

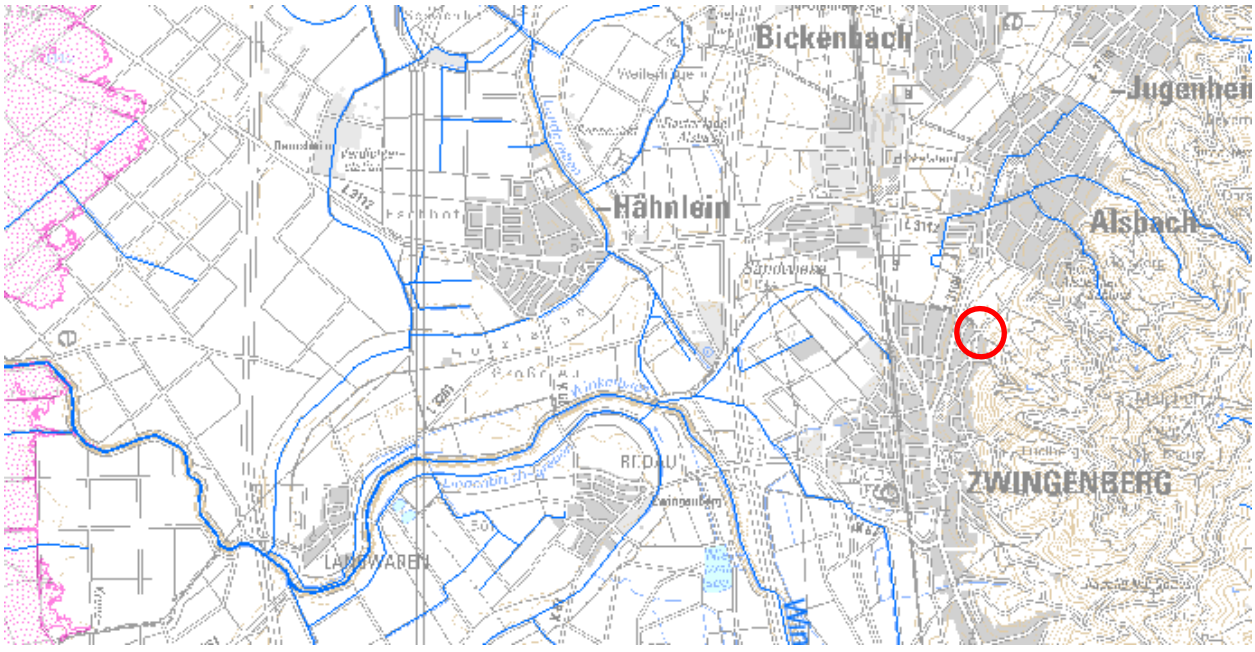


Abbildung 7 Ausschnitt aus der Karte des HWRM-Viewer über Risikogebiete; Bildquelle: https://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de, Internetabruf am 08.02.2023

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets der Zone III bzw. IIIa. 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.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

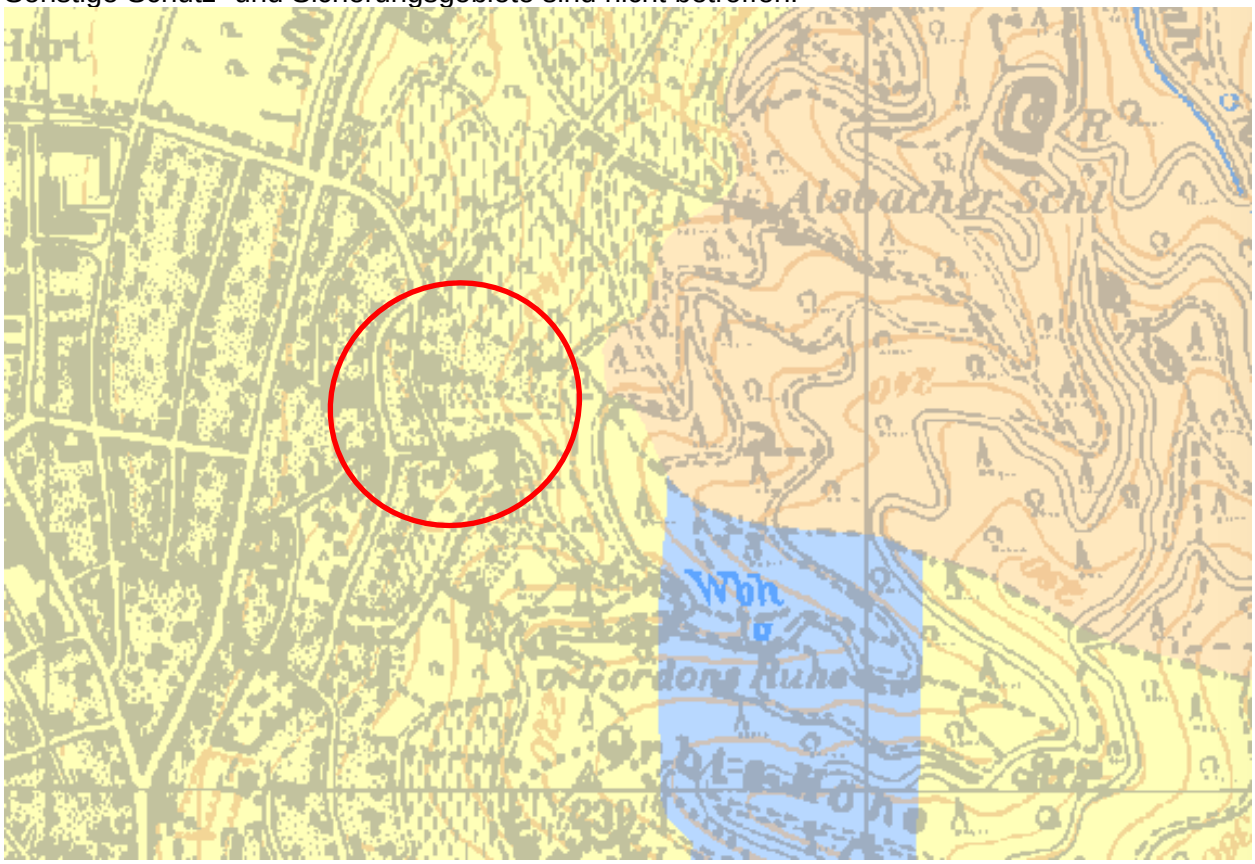


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 09.11.2020 unter https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de)

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nord-östlichen Stadtrand der Stadt Zwingenberg östlich der Straße „Auf der Heide“. Im Westen und Süden schließt Wohnbebauung in Einzel und Doppelhäusern an, im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gehölzflächen an.

Innerhalb des Plangebiets ist der Bereich westlich angrenzend zur Straße „Auf der Heide“ bereits vollständig bebaut. Und auch die östlich daran anschließenden Grundstücke weisen ebenfalls teilweise Bestandsbebauungen auf (Auf der Heide Nr. 1A, Nr. 3A sowie Nr. 13A). Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zudem ein denkmalgeschützter Bau, der von Heinrich Metzendorf entworfen wurde. Es handelt sich bei diesem Gebäude um eine Baudenkmal. Auf den nicht von baulichen Anlagen geprägten Grundstücken ist einiger Gehölzbestand festzustellen. Die Grundstücksfreiflächen werden weitestgehend im Sinne privatgärtnerischer Grünflächen genutzt.

Die nähere Umgebung ist durch eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern geprägt. Westlich der Orbisstraße befinden sich mehrere Flach- bzw. Pultdachgebäude, welche im Rahmen des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ planungsrechtlich vorbereitet wurden.

Abbildung 9 Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich; Befliegung Oktober 2019; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 24.08.2022)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die Straße „Auf der Heide“ und die Orbisstraße erschlossen. Das Plangebiet ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Zwingenberg angeschlossen. Die neu zu errichtenden Gebäude sind über Hausanschlüsse ebenfalls an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Zwingenberg anzuschließen.

Zu Erschließung der geplanten Wohngebäude unmittelbar östlich des denkmalgeschützten Gebäudes (Flurstück Nr. 76/1 (teilweise)) wird auf Ebene des Bebauungsplanes ein verbindliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese wird zugunsten der angrenzenden Eigentümer und des Stromversorgers festgesetzt, um die Erschließung der Hinterlieger zu gewährleisten.

In einer Entfernung von 400 m befinden sich die Bushaltestellen „Orbis“ und „Grenzweg“, welche durch die Buslinie 670 angefahren werden. Die Buslinie fährt die Haltestellen im 30 Minuten-Takt an. Zudem ist in 1 km fußläufiger Entfernung der Bahnhof Zwingenberg zu erreichen, welcher Zugang zum regionalen Nahverkehr der Deutschen Bahn verschafft.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche 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 vorherigen Nutzung 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 als gesichert angenommen wird.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ mit dem Anhang HE 1 H-VV TB und § 5 HBO zu beachten und anzuwenden.

Hinsichtlich geplanter Dach- und Fassadebegrünungen ist zu beachten, dass jede Gebäudeseite mit Dach- und Fassadenbegrünungen für wirksame Löscharbeiten erreicht werden muss.

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 mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante 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.

Sofern bei der geplanten Bebauung Nutzungseinheiten im rückwärtigen Bereich ergeben, sind ggf. (private) Erschließungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen. Diese Erschließungsflächen sind vorzusehen, wenn für die Feuerwehr anleiterbare Stellen über 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, siehe § 5 HBO.

I.1.6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Zone III der Verordnung zum Schutze der Gewinnungsanlage der Gemeinde Hähnlein sowie in der Zone III B der Verordnung zum Schutze des "Wasserwerks Allmendfeld des Wasserverbandes "Gruppenwasserwerk Ried". Die entsprechende Verordnung vom 04.10.1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Weiterhin befindet sich das Plangebiet in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen des Wasserwerks Hähnlein der Hessenwasser. Die entsprechende Verordnung vom 15.05.1974 (StAnz. 24/1974 S. 1101) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Die Planung steht den Zielen des Trinkwasserschutzes nicht grundsätzlich entgegen, allerdings sind jederzeit die Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Daher sind diese bei allen geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen. Insbesondere bei Erdarbeiten (z. B. Unterkellerungen, Kanalanschlüsse) und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu prüfen ob diese

tangiert sind. Sollten durch eine geplante Maßnahme Verbote der Verordnung übertreten sein, ist für die Durchführung eine Ausnahmegenehmigung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Entscheidung ist der betroffene Wasserversorger (hier: Stadt Zwingenberg) zu beteiligen sowie i. d. R. eine hydrogeologische Stellungnahme einzuholen.

Grundsätzlich entspricht die Zone III eines Wasserschutzgebietes noch dem Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage. Zu beachten ist hierbei, dass sich das Wasserdargebot bei zunehmender Versiegelung verringern kann.

Durch die Lage in Zone III des Wasserschutzgebietes der Gewinnungsanlage der Gemeinde Hähnlein sowie in der Zone III B der Verordnung zum Schutze des "Wasserwerks Allmendfeld des Wasserverbandes "Gruppenwasserwerk Ried" unterliegt die Nutzung von Erdwärme im Plangebiet als wasserwirtschaftlich unzulässigem Gebiet.

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. Der Bereich östlich der Straße „Auf der Heide“ ist bereits jetzt teilweise bebaut. In der Straße liegt demnach ein vorhandener Mischwasserkanal. Eine geringe Zunahme des Schmutzwasseranfalls durch zusätzliche Gebäude ist zu vernachlässigen. Die Kläranlage Alsbach-Hähnlein ist noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprechenden den Regeln der Technik.

Oberirdische Stellplätze und privaten Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) oder seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Eine Niederschlagswasserversickerung ist in der Regel selbst bei eher ungünstigen Bodenverhältnissen zumindest für kleinere befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze möglich, da durch den Schotterunterbau der Stellplätze ein ausreichendes Porenvolumen für eine Zwischenspeicherung des Niederschlagwassers und anschließende langsame Versickerung gewährleistet ist. Die gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser sind im Übrigen grundsätzlich einzuhalten und gelten unabhängig von verbindlichen Bauleitplänen. Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und die Entwässerung dahingehend bereits weitestgehend umgesetzt. Die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind grundsätzlich zu beachten. Gleiches gilt für die extra hierzu bestimmte Entwässerungssatzung der Stadt, weshalb es nach Auffassung der Stadt Zwingenberg keinen darüberhinausgehenden Regelungsbedarf auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes erfordert.

Das Einleiten in die Abwasseranlage umfasst neben dem häuslichen Schmutzwasser auch das von befestigten Flächen gesammelte Niederschlagswasser. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen bezüglich der Entwässerung werden im Rahmen der konkreten Objektplanung oder im Zuge der Entwässerungsgesuche nachgewiesen und eingefordert.

Die Planung und Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren zu erbringen.

Sofern durch die zusätzlich mögliche Bebauung des vorliegenden Bebauungsplanes ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht (beispielsweise eine Baugrunderkundung) sind diese durch die entsprechenden Bauherren selbst zu veranlassen. Hierbei könnte auch die Voraussetzung für eine freiwillige Versickerung von Niederschlagswasser aus anderen Bereichen als den festgesetzten Stellplätzen geprüft werden. Der Bebauungsplan schließt das nicht aus. Weitergehende Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind hierzu aus Sicht der Stadt nicht erforderlich.

Die Entwässerungsgesuche der Bauherrschaft werden zwar nicht mehr in den bauaufsichtlichen Verfahren geprüft, doch verlangt die Stadt bzw. der Abwasserverband entsprechende Genehmigungsanträge und prüft diese auch vor Erteilung einer Anschlusserlaubnis. Die Grundsätze der Entwässerung sind bereits ausreichend im Hessischen Wassergesetz sowie in der diesbezüglichen Satzung der Stadt geregelt.

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.

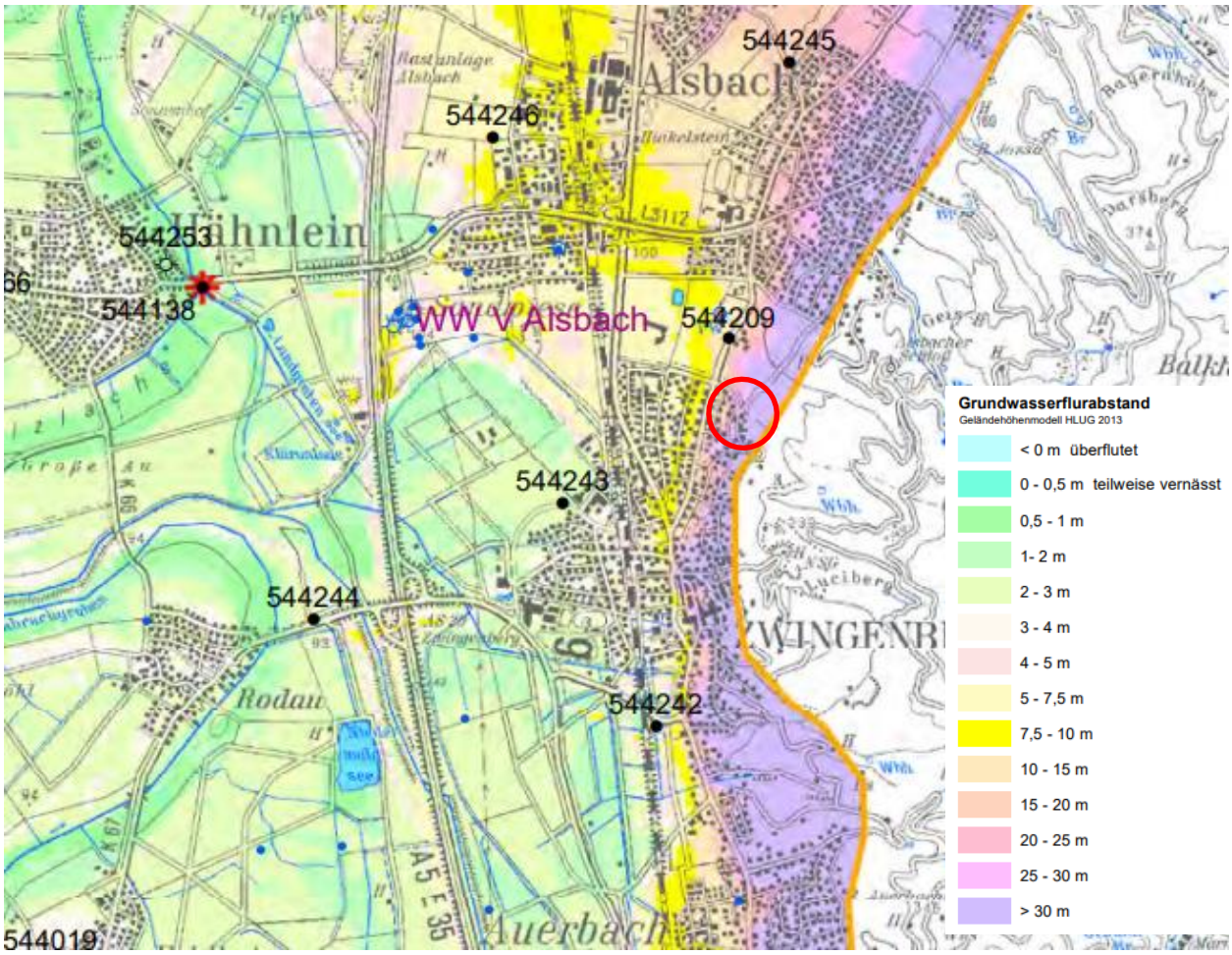


Abbildung 10 Ausschnitt aus der Karte zum Grundwasserflurabstand im Oktober 2015, Bilduqelle: https://www.hlnug.de/fileadmin/img_content/wasser/grundwasser/grundwasserkarten/ried_15_okt_fl.pdf, Internetaufruf am 08.02.2023

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 ist im Sinne der Grundwasserneubildung des Baugrundstücks zu versickern. Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken 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

In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Auf dem Flurstück 73/4 auf Flur 3 liegt unter der Nummer **431.022.020-001.025** ein Eintrag (nicht bewerteter Altstandort) in Fis-AG vor. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Gebiet „Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“ ein Eintrag ergibt. Es handelt sich um einen Betrieb zur Elektroinstallation. Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 1 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) stellt dies ein sehr geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar.

Auch Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Seitens der zuständigen Altlastenbehörde sind zum derzeitigen Planungsstand auch keine weiterführenden Untersuchungen erforderlichen. Werden Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Seitens der Stadt Zwingenberg wurde keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt, da die Grundstücke im Privatbesitz sind. 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

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.

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

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

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 Artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

V1 *Rodung von Bäumen und Gebüschen: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.*

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. Die Festsetzung gilt im Übrigen auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

V2 *Entfernung von Habitatelementen: Das Entfernen von Habitatelementen im Vorhabenbereich wie bspw. Schuppen und Gartenhütten soll außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Also in der Zeit vom 01.Oktober bis zum 28./29. Februar.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung des Entfernens von Habitatelementen 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

V3 *Abhängen von Nisthilfe: Für die Baufeldfreimachung müssen die Nistkästen abgehängt werden. Das soll außerhalb der Brutzeit stattfinden. Also in der Zeit vom 01.Oktober bis zum 28./29. Februar. Nach Beendigung der Baumaßnahme können die Nisthilfen wieder installiert werden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung des Abhängens von Nisthilfen 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 Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen

V4 *Zeitliche Begrenzung von Gebäudebriss: Die Abrisse der Gebäude sind außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Als Ausnahme können die Arbeiten auch außerhalb dieses Zeitraumes 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 wurden. 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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Begrenzung von Gebäudeabriss 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 Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen

V5 *Präsenz oder Absenz der Zauneidechsen: Um sicherstellen zu können, ob die Zauneidechse im Vorhabenbereich vorkommt oder nicht, müssen zwei Begehungen, von einer fachlich qualifizierten Person, ab April - Mai stattfinden. Bei Absenz ist nichts weiter zu unternehmen, bei Präsenz greift die Vermeidungsmaßnahme „V6 Fang und Umsiedlung betroffener Individuen.“*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Nachsuche nach Zauneidechsen 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 Zauneidechsen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Im Nachweisfall wird der fachgerechte Umgang mit der Maßnahmen V 6 (Fang und Umsiedlung betroffener Individuen) durch die Festsetzung der Maßnahme V6 gewährleistet.

V6 *Fang und Umsiedlung von Zauneidechsen: Vor Baubeginn und abschieben des Oberbodens (ab April) sind die vorkommenden Zauneidechsen von einer fachlich qualifizierten Person abzufangen und an die zuvor aufgewertete Ausgleichsfläche umzusiedeln.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Fang und zur Umsiedlung betroffener Individuen 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 genannter Reptilienart im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist durch eine fachlich qualifizierte Person vorzunehmen. Da die Umsiedlung von Zauneidechsen zwingend vor Beginn der Erdarbeiten durchzuführen ist, sollte der notwendige Zeitraum früh- und rechtzeitig in die Planung des Bauablaufes integriert werden, um Verzögerungen bei der Umsetzung zu vermeiden. Diese Maßnahme ist nur im Nachweisfall durchzuführen.

V7 *Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen, hier vor allem die fachgerechte Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse, ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung ist zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

Kompensationsmaßnahmen:

K1 *Nisthilfe für Halbhöhlenbewohner: Mit Entfernung des Schuppens und Gartenhütte gehen potentielle Bruthabitate für halbhöhlenbewohnende Vogelarten (Hausrotschwanz und Bachstelze) verloren. Auf Grund dessen sind für die Halbhöhlenbewohner zwei Nistkästen - bspw. des Typs „Halbhöhle 2HW“ von Schwegler - an die neu errichtete Hauswand und/oder anderer Gartenelemente zu installieren.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zur Anbringung von Nisthilfen für Halbhöhlenbewohner ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

K2 *Nisthilfen für Haussperling: Als Kompensation für den Verlust von Brutplätzen des Haussperlings sind folgende Möglichkeiten in den Gebäudeplanung miteinzubeziehen, eine Kombination aus den folgenden Empfehlungen ist auch möglich:*

Integrierte Quartiere

Der Brutraum ist in die Hauskonstruktion integriert, hierfür bietet sich der Traufbereich ideal an. Von außen ist lediglich das Anflugloch sichtbar. Gerade in größeren Mengen ist diese Variante kostengünstiger als Aufputzlösungen (Nistkästen) und von außen unauffällig. Genauerer Planung bedarf aber die Vermeidung von möglichen Wärmebrücken. Bruträume werden mit Stellbrettern abgetrennt (siehe Abbildung 23 im Artenschutzgutachten).

Eine weitere Variante sind Einbausteine die in die Hauswand integriert werden, bspw. Typ 24 von Schwegler. Als dritte Variante ist das Sperlingshaus 1SP von Schwegler zu nennen. Das sind klassische Nisthilfen die an der Hauswand aufgehängt werden. Diese können optional auch als Niststein in Stein- oder Betonbauten integriert werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zur Herstellung von Nisthilfen für Haussperlinge ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

K3 *Fledermaus-Sommerquartier anlegen: An der neu errichtenden Hausfassade soll ein Fledermaus-Fassadenquartier (bspw. von Schwegler 1FQ) angebracht werden. In diesen Kästen finden gebäudebewohnende Fledermausarten (bspw. Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus), ein Zuhause, mit der Möglichkeit eine Kolonie oder eine Wochenstube zu bilden. Optional kann eine Fassadenröhre (Schwegler 1FR) in die Wand eingebaut und somit integriert werden. Der Vorteil beider Varianten ist, dass diese komplett wartungsfrei sind, da die Kotkrümel über eine spezielle Kotrutsche langsam nach unten fallen.*

Für die baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten (bspw. Rauhautfledermaus, Kleiner und Großer Abendsegler) soll eine Fledermaushöhle nach Typ 2F von z.B. Schwegler an die neu gepflanzten oder bestehenden Bäume angebracht werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Anlegen von Fledermaus-Sommerquartieren ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

CEF[1]-Maßnahmen:

CEF1 *Ausgleichshabitat für Zauneidechsen: Auf der Ausgleichsfläche soll wie in Abbildung 24 (im Artenschutzgutachten) aufgezeigt eine aufgewertete Habitatstruktur errichtet werden. Wichtig ist die regelmäßige Pflege dieser Elemente. Es muss unbedingt verhindert werden, dass das Zauneidechsenhabitat von bspw. Brombeere überwuchert wird oder sich Gehölze etablieren. Ideal ist um das Habitat einen Mähstreifen zu lassen und die restliche Fläche der Sukzession zu überlassen. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht bereits von Zauneidechsen besiedelt worden sein und eine Gesamtgröße von mind. 1.200 m² vorweisen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse 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 genannter Reptilienart im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Umsetzung dieser Maßnahme hat unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person zu erfolgen, ist allerdings nur im Fall von tatsächlich nachgewiesenen

[1] „continuous ecological functionality-measures", Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Vorkommen in der erforderlichen Größe vorzunehmen. Sie ist den Eingriffen im Rahmen der Erdarbeiten voranzustellen.

Habitatverbessernde Maßnahmen (Empfehlungen)

A1 *Steinkauznisthilfe: Für eine dauerhafte Etablierung und Schaffung einer Fortpflanzungsstätte für den Steinkauz im Bereich der Streuobstwiese, bietet es sich an eine Nisthilfe zu installieren. Da die Bäume zum Teil noch nicht in der Zerfallsphase sind und somit passende Höhlungen vorweisen, kann hier mit einer Nisthilfe, wie die Steinkauzröhre Typ Nr. 20B von Schwegler, die Annahme beschleunigt werden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Installation von Nisthilfen für Steinkauze seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Diese Maßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Höhlenbrütern sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

I.1.8.2 Fazit der Artenschutzprüfung

Aufgrund der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis für 25 Vogelarten einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Mit Einhaltung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

- V1 Rodung von Bäumen und Gebüschen
- V2 Entfernung von Habitatelementen
- V3 Abhängen von Nisthilfen
- V4 Zeitliche Begrenzung von Gebäudeabriss

Sowie der Kompensationsmaßnahme:

- K1 Nisthilfe für Halbhöhlenbewohner

entfällt eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Für die Arten Girlitz, Haussperling, Stieglitz sowie Türkentaube, mit einem „ungünstig-unzureichenden“ Erhaltungszustand, wurde eine Einzelfallprüfung durchgeführt. Arten mit einem „ungünstig-schlechten“ Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten bzw. waren nicht für das Untersuchungsgebiet zu belegen.

Für die Zauneidechse gelten folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen:

- V4 Fang und Umsiedlung betroffener Individuen
- V5 Ökologische Baubegleitung
- V7 Ökologische Baubegleitung
- CEF1 Ausgleichshabitat für die Zauneidechse

Mit Vorkommen von Habitatelementen wie Schuppen und Gartenhütten mit Eintrittspforten erfolgt für die baumhöhlen- und spaltenbewohnenden Fledermausarten eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Mit Einhaltung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahme:

- V2 Entfernung von Habitatelementen

Sowie der Kompensationsmaßnahme:

- K3 Fledermaus-Sommerquartier anlegen

Somit bleiben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 unberührt.

Es ist für keine nachgewiesene oder potenziell vorkommende Art eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Empfohlen wird die Aufwertung der Streuobstwiese durch die habitatverbessernde Maßnahme „A1 Steinkauznisthilfe“, die keine Rechtsverbindlichkeit, sondern lediglich eine Empfehlung darstellt.

Ergänzend zum Artenschutzfachbeitrag werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Gehölzerhalt: Entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. 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 die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Leuchten sind nach unten abstrahlend anzuordnen oder so abzuschirmen, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Leuchten mit nach oben offenem Glasgehäuse sind unzulässig. Die Beleuchtung von Gebäudefassaden ist unzulässig.

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.

Fledermausschonende Gebäudearbeiten: Die befliegbaren Gebäudestrukturen sind vor dem Beginn aller Gebäudearbeiten (z.B. Verputzen der Fassade) 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.

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.

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.

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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Flächen, die z.B. für die Baustelleneinrichtung, als Zwischenlager für Erdaushub bzw. Material oder zum Abstellen für Maschinen beansprucht werden sollen, zwingend innerhalb des Geltungsbereiches liegen müssen, da nur diese Flächen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange untersucht und beurteilt wurden. Im Übrigen bestehen für die das Plangebiet umgebenden Flächen keine entsprechenden Nutzungsrechte. Ergibt sich die Notwendigkeit, die außerhalb dieses unbedenklichen Bereiches liegenden Außenbereichsflächen als Baustelleneinrichtungsfläche oder zu anderen Zwecken in Anspruch zu nehmen, so sind diese Flächen vorlaufend hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen. Darüber hinaus ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers und vor allem auch eine naturschutzrechtliche Eingriffsgenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich.

Zur Minderung der Flächenerwärmung und aufgrund des ökologischen Nutzens wird empfohlen, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° extensiv zu begrünen. Die Pflanzen auf dem Dach reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Das Substrat speichert Regenwasser und entlastet die Kanalisation. Im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Im Sommer halten sie die Räume darunter kühler und der Pflanzenteppich bietet zudem Lebensraum für Insekten und ggf. bodenbrütende Vögel. Durch die Ausführung von extensiven Dachbegrünungen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden und gleichzeitig eine für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Fläche geschaffen werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird.

I.1.9 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Beim westlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um unbeplanten Innenbereich. Durch die Planung sind daher in diesem keine Belange der Landwirtschaft betroffen. Der östliche Teil ist per Definition als Außenbereich zu bezeichnen. Die geplante Bebauung wird ausschließlich auf im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Flächen errichtet. Es gehen keine landwirtschaftlichen Flächen verloren. Die östlich des Plangebiets liegenden Grünlandflächen und Gehölzflächen werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Die in Anspruch genommenen Flächen, welche formal im Außenbereich liegen, sind derzeit privatgärtnerisch genutzt oder es bestehen bereits bauliche Anlagen, sodass nicht von einem Verlust von Landwirtschaftlichen Flächen gesprochen werden kann. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden auch keine weiteren Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

Östlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen, die Belang der Forstwirtschaft und des Waldes sind durch die Planung nicht betroffen.

I.1.10 Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehreren Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Zwingenberg verlangt werden. Durch das Vorhandensein von Lößlehm im Untergrund ist durch die Nachverdichtung und zusätzliche Bebauung keine signifikante Verschlechterung zu erwarten.

I.1.11 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 11), welche von Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden (Dezernat Verkehrstechnik und Straßenausstattung) herausgegeben wird.

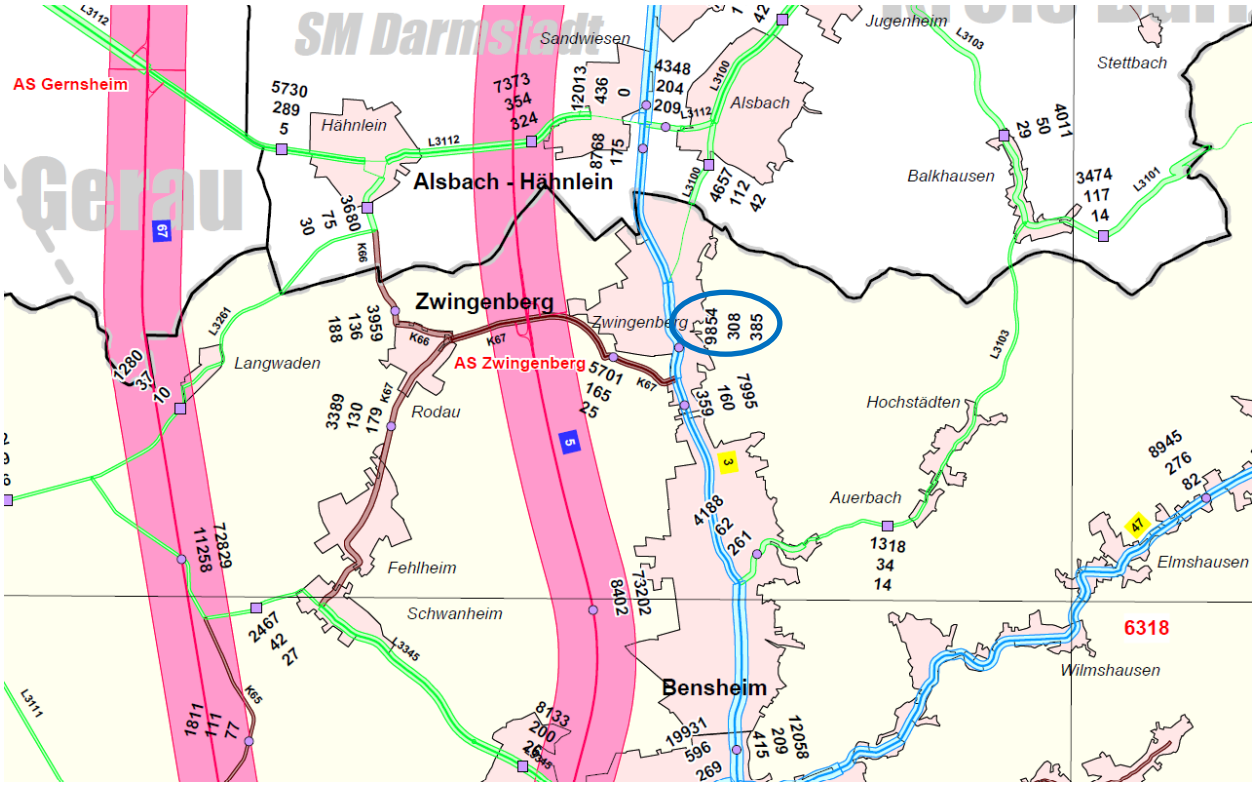


Abbildung 11: Ausschnitt aus der Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015; die relevante Verkehrsmenge ist hierin blau umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden)

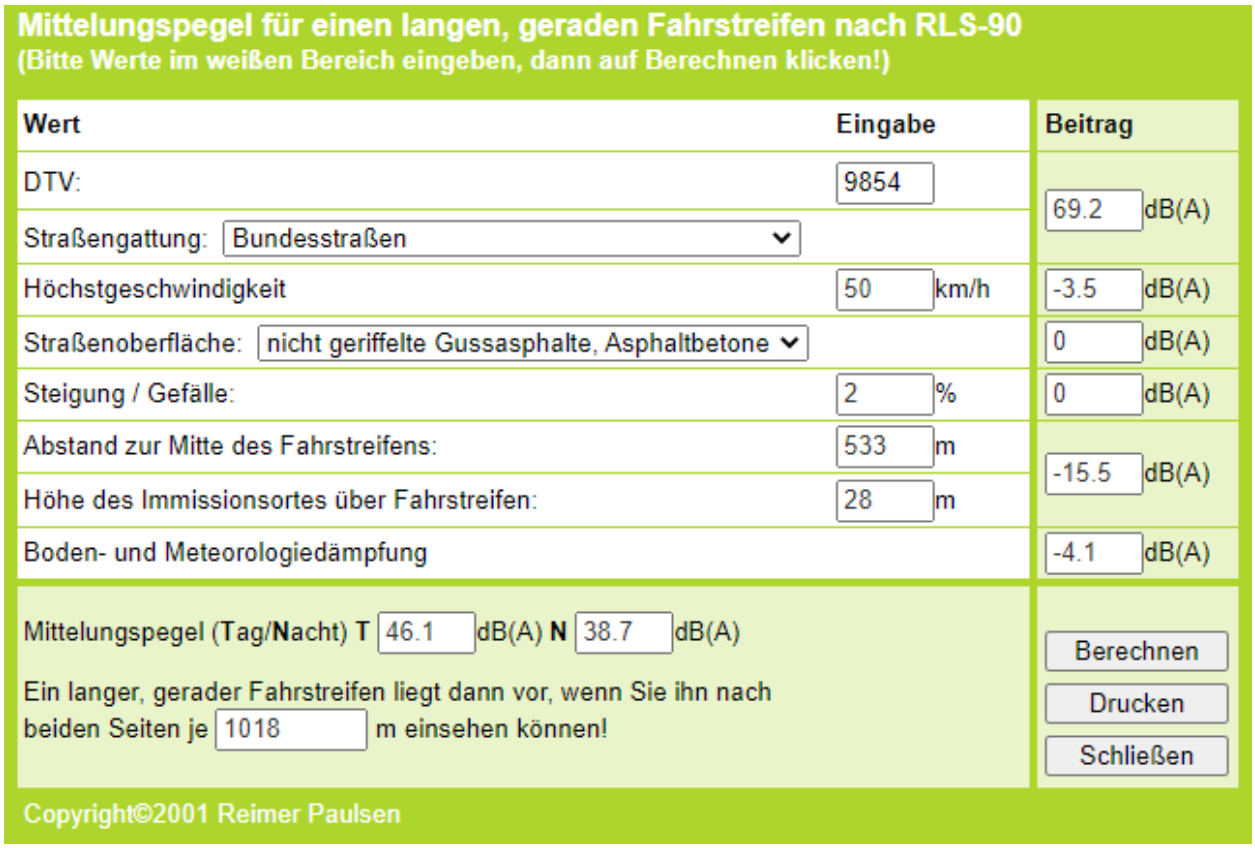
Nach einer überschlägigen Überprüfung der Lärmimmissionswerte, an dem der Bundesstraße B 3 nächstgelegenen Baufenster sind die Lärmwerte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) auch ohne die Berücksichtigung abschirmender Gebäude, d.h. auf der sicheren Seite gerechnet, eingehalten, 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 46,1 dB(A) eingehalten (siehe Abbildung 12), 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) 38,7 dB(A) ebenfalls eingehalten.

Insgesamt liegen die Ergebnisse des „VCD-Rechners“ auf der sicheren Seite, da der nach RLS-90 der Berechnung zugrunde gelegte lange, gerade Fahrstreifen von 1018 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.

Ferner sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen von der Straße „Auf der Heide“ 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:	533 m	-15.5 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	28 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.1 dB(A)

Mittelungspegel (Tag/**N**acht) T 46.1 dB(A) **N** 38.7 dB(A)

Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 1018 m einsehen können!

Berechnen | Drucken | Schließen

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Abbildung 12: 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.1.12 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützte Kulturdenkmal "Haus Orbishöhe", Auf der Heide 7. Das Gebäude wurde nach Plänen von Heinrich Metzendorf im Baustil der Heimatschutzbewegung errichtet und ist von besonderer orts- und architekturgeschichtlicher Bedeutung. Das bestehende Gebäude nach Heinrich Metzendorf, welches zuletzt durch die Niederrammstädter Diakonie genutzt wurde steht als Einzel-Kulturdenkmal unter Denkmalschutz.

Südöstlich, bei Orbisstr. 23, grenzt an den Planungsbereich außerdem die ebenfalls nach § 2 Abs. 1 HDSchG eingetragene "Denkmalanlage" an.

Entsprechend der deutschen digitalen Bibliothek wurde das Wohngebäude nach Plänen Heinrich Metzendorfs zwischen 1912/13 errichtet. Auftraggeber waren damals der Gartenbauingenieur Hans Würzler und seine Frau Margarete, die eine Lehranstalt für Gärtnerinnen eröffneten. Später wurde das Gebäude als Schülerheim und als Freizeit- und Erholungsheim genutzt, sowie für Haushaltskurse für arbeitslose Mädchen. 1943 richtete die NS-Frauenschaft ein Altersheim ein. Ab 1957/58 bis Anfang der Neunziger was das Haus Orbishöhe eine Förderschulheim für jugendliche Spätaussiedler. Seitdem diente es der Diakonie für sozialpädagogische Zwecke. Trotz mehrfacher Modernisierung sind alte Bestandteile des Gebäudes bis heute sichtbar (das alte Mauerwerk, ein hölzerner Anbau). Das Gebäude ist von besonderer orts- und baugeschichtlicher Bedeutung.

Markante Merkmale des Gebäudes sind die langgestreckte, eingeschossige Bauweise sowie das hohe aufgeschobene Walmdach mit breitgelagerten Schleppgauben. Die Fassaden zeigen ein leicht berappten Bruchsteinmauerwerk aus Granit und sandsteingefasste, hochrechteckige Fensteröffnungen. Nördlich schließt sich ein bauzeitlicher Anbau mit Schleppdach und senkrechter Verbretterung an. Im Westen befindet sich ein Flachdachvorbau aus den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts, der als „störend“ eingestuft wird. Südlich des Hauses schließt ein weiterer Anbau aus der gleichen Zeit an, der einen der beiden Flügelbau der Entstehungszeit ersetzt. Der zweite Flügelbau an der nördlichen Seite wurde zu einer nicht bekannten Zeit abgebrochen und nicht ersetzt. Das ungewöhnliche, am Baustil der Heimatschutzbewegung orientierte Gebäude H. Metzendorfs ist von besonderer orts- und architekturgeschichtlicher Bedeutung.

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

Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand der Stadt Zwingenberg nach § 2 Abs. 2 HDSchG nicht bekannt.

Es wird dennoch 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.1.13 Kampfmittelräumdienst

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

I.2 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 überwiegend als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt. Im Zentrum des Plangebietes wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule für Lerntherapie“ dargestellt.

Da mit der vorliegenden Planung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 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 „Schule für Lerntherapie“ wird im Rahmen der Änderung in „Wohnbauflächen“ umgewandelt.

I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

I.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im entsprechend zeichnerisch dargestellten Teilbereich als „Reines Wohngebiet“ (WR) 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.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das über die Grundflächenzahl festgesetzte Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird mit einem Wert von 0,3 festgesetzt. Mit dem entsprechenden Wert für die zulässige Bodenversiegelung, der sich aus der zulässigen Grundfläche für die Hauptnutzung (Wohnhaus) sowie die nach § 19 BauNVO zulässige Überschreitung durch Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (bis zu 50% der zulässigen Grundfläche) ergibt, ist sichergestellt, dass mindestens 55% der Grundstücksfläche begrünt werden. Dennoch erscheint die hierdurch mögliche bauliche Dichte der übrigen Bebauung des Stadtteils angemessen und auch im Hinblick auf den Flächenverbrauch bzw. den schonenden Umgang mit Grund und Boden angemessen.

Die bauliche Dichte des Geltungsbereiches wird auch über die festgesetzte GFZ von 0,6 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 Geschossflächenzahl bei mehr Geschossen eine größere Wohnfläche erzielt werden. Dies wird am Stadtrand aus Gründen des Landschafts- und Stadtbildes aber nicht verfolgt.

Da sich die Zahl der Vollgeschosse an der bestehenden Bebauung der umliegenden Wohngebäude orientieren und sich an die Topographie des Geländes anpassen soll, wird diese mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß im WR und WA festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Gebäudehöhen als Höhe über dem Bezugspunkt entsprechend der Geschossigkeit auf 10,50 m im WR und 11,50 m im WA festgesetzt. 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.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die im jeweiligen Baufenster eingetragene Geländehöhe. Die maßgebliche Höhe ist im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Amt für Bodenmanagement festzustellen. Durch den Höhenbezug auf die im Baufenster eingetragene Geländehöhe wird sich die zukünftige Bebauung in die Topographie einfügen und bergseits im WR nur ein Stockwerk optisch herausragen.

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.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Geltungsbereich sind aufgrund des gewünschten offenen Charakters des Plangebiets sowie der Stadtrandlage nur Einzelhäuser in offener Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) zulässig. Doppel- und Reihenhäuser (Hausgruppen) sind zudem nicht ortstypisch und wären als verdichtete Bauweise eher in zentraleren Stadtbereichen unterzubringen. Eine Bebauung des Plangebiets mit Einzelhäusern in offener Bauweise entspricht zudem der Umgebungsbebauung und fügt sich somit optisch gut in das bestehende Stadtbild ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei in Anlehnung an die vorhandene Bestandsbebauung als einzelne, kleinteilige Baufenster festgesetzt. Eine weitergehende Begrenzung der in der offenen Bauweise maximal zulässigen Gebäudelänge (gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO höchstens 50 m) ist im Übrigen aufgrund der schon einschränkenden Größe der festgesetzten Baufenster nicht erforderlich. Damit könnten hier maximal Baukörperlängen entstehen, die bereits bestehenden Gebäuden entlang der Straße „Auf der Heide“ entsprechen.

I.3.4 Stellplätze und Garagen

Auf den Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den Bereichen ohne Zu- und Ausfahrten sind Stellplätze unzulässig. Durch diesen Ausschluss wird vermieden, dass im Vorgartenbereich entlang der Erschließungsstraße „Auf der Heide“ Stellplätze entstehen. Die Möglichkeit zur Errichtung von Zufahrten und Stellplätzen der Grundstücke direkt an der Straße „Auf der Heide“ beschränkt sich dadurch auf die Bereiche an den seitlichen Grundstücksgrenzen.

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

I.3.5 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.

Für das Plangebiet werden die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in die Umgebungsbebauung angemessen einfügt. Die Dachflächen sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 45° auszubilden. Um ein Einfügen der neuen Bebauung in die vorhandene Bestandsbebauung zu gewährleisten, sind als zulässige Dachformen ausschließlich Sattel- und Walmdächer in allen Baugebieten zulässig. Als Ausnahme kann von der festgesetzten Dachform und -neigung im WA2 unter der Voraussetzung einer denkmalrechtlichen Genehmigung abgewichen werden. Im Sinne der Anpassung an die vorliegenden Ursprungspläne des Denkmals kann es erforderlich sein, andere Dachformen und -neigungen herzustellen, um dem Denkmalschutz zu entsprechen bzw. die Genehmigung zu erlangen. 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 Ortsbilds auch für Passanten und Nachbarn erkennbar zu machen, werden 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 sind, 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 vor 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.

I.3.5.1 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.3.6 Kompensation sowie Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

I.3.6.1 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 der beiden Teilbereiche wurde ein entsprechender Bestandsplan erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung). Ergänzend erfolgt eine Bestandsbeschreibung und Biotopbewertung des angetroffenen Zustandes im Teil II - Umweltbericht. Ergänzend 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 erhöht sich der prognostizierte Versiegelungsgrad nur geringfügig. Die Gegenüberstellung von Bestand zur geplanten Entwicklung führt zu einem Biotopwertdefizit von 65.181 Biotopwertpunkten. Der Ausgleichsverpflichtung wird durch Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen auf Flächen der Hessischen Landgesellschaft (HLG) vollumfänglich entsprochen. Die HLG wird durch die Stadt Zwingenberg mit der Ausgleichs- und Ersatzverpflichtung beauftragt und über eine Freistellungerklärung gegenüber der genehmigenden Naturschutzbehörde wird die Kompensationsverpflichtung erfüllt. Bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans werden entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Zwingenberg und der HLG abgeschlossen. Sicherung Die Übertragung der Ausgleichsverpflichtung von der planaufstellenden Stadt Zwingenberg auf die HLG sowie die diesbezügliche Kostenübernahme durch die nutznießende Grundstückseigentümerschaft erfolgt über vertragliche Regelungen und wird damit gesichert. Die Kompensationsmaßnahmen sind bereits umgesetzt und von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anerkannt.

I.3.6.2 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 Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe 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.
- 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.
- Oberirdische Stellplätze und private Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) 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.4 Bodenordnende Maßnahmen

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

I.5 Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat in ihrer Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Zur Sicherung der Planung wurde zudem für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine Veränderungssperre erlassen. Sowohl der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan als auch der Satzungsbeschluss zur Veränderungssperre wurden am 11.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat in ihrer Sitzung am 23.03.2023 den Bebauungsplan „Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg am 25.05.2023 wurden die sich durch das Artenschutzgutachten ergebenden Änderungen vorgestellt und der Beschluss vom 23.03.2023 bestätigt.

Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“ wurde zunächst als Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt mit Einbeziehung von kleinflächigen Außenbereichsflächen von unter 10.000 m² Wohnbaufläche durchgeführt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m § 13 b 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 24.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.07.2023 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2023 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 25.08.2023 gegeben.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b ist das Verfahren ins Regelverfahren zu überführen. Eine Anwendung der Reparaturklausel gemäß § 215 a BauGB wird seitens der Stadt Zwingenberg aufgrund der vorliegenden Beschlusslage aus Gründen der Rechtssicherheit nicht erwogen. 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.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung angemessen einbezogen und es wurde ein Beschluss über den Verfahrensfortgang gefasst.

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, wonach die planungsbedingten naturschutzfachlichen Eingriffe über das Ökokonto der HLG ausgeglichen werden sollen.

Für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg am __.__.2024 die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wird die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch eine Veröffentlichung der nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen im Internet in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am __.__.2024 hingewiesen wurde. In diesem Zeitraum sind sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die Entwurfsunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan mit den nach Einschätzung der Stadt Zwingenberg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ins Internet eingestellt. Die zu veröffentlichenden Unterlagen sind dabei auch über das Zentrale Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen zugänglich. Daneben erfolgt eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Rathaus der Stadt Zwingenberg, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Öffentlichkeit wird durch die Einstellung der Entwurfsplanung ins Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt und hat somit erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen zur Planung können während dieses Zeitraumes elektronisch abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen auf postalischem Weg beim Magistrat der Stadt Zwingenberg oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.2024 von der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit in Kenntnis gesetzt und über die Entwurfsplanung informiert. Auch ihnen wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum __.__.2024 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Stellungnahmen werden sodann fachlich bewertet und sind angemessen in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg einzubeziehen. Hiernach wird ein Beschluss über den Verfahrensfortgang gefasst.

Die vorliegende Begründung, die zunächst für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan im Parallelverfahren gleichermaßen gilt, wird während des Verfahrens fortgeschrieben. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.