

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen



KREIS BERGSTRASSE DER KREISAUSSCHUSS

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

Per Mail

Schweiger + Scholz
Goethestraße 11
64625 Bensheim



Behördenrufnummer

. . . einfach ohne Vorwahl

Postanschrift:

Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Hausanschrift:

Graben 15
64646 Heppenheim

**Bauen, Umwelt und Denkmalschutz
Bauleitplanung**

Sachbearbeitung:

Raum:

Durchwahl: 06252 / 15-

Telefax: 06252 / 15-

E-Mail: staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de

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

Datum: 25.08.2023

Aktenzeichen: **TÖB-2023-2827**

Bauleitplanung der Stadt Zwingenberg; Bebauungsplan ZW 30 „Östlich auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“

Grundstück: Zwingenberg - Zwingenberg,

Bezug: Ihr Schreiben vom 17.07.2023

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Verfahren

Der Bebauungsplan soll teilweise im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB aufgestellt werden.

Nachdem das BVerwG mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) festgestellt hat, dass § 13 b BauGB gegen Europarecht verstößt, halten wir diese Rechtsvorschrift für nicht mehr anwendbar. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit ins Normalverfahren zu wechseln, wobei das bisherige Verfahren als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann. Eine weitere Möglichkeit wäre, die nach § 13 b BauGB überplanten Flächen aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Textliche Festsetzungen

In der Planzeichnung ist eine GFL-Fläche festgesetzt. Hier ist es notwendig die durch das jeweilige Recht Begünstigten zu benennen (z. B. Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers). Es findet sich jedoch hierzu keine weitere textliche Festsetzung und auch keine weiteren Ausführungen in der Begründung.

Sparkasse Starkenburg
Sparkasse Bensheim
Volksbank Südhessen-Darmstadt eG
Sparkasse Worms-Alzey-Ried
Postbank Frankfurt

IBAN: DE31 5095 1469 0000 0301 66 BIC: HELADEF1HEP
IBAN: DE46 5095 0068 0001 0258 65 BIC: HELADEF1BEN
IBAN: DE16 5089 0000 0010 1109 04 BIC: GENODEF1VBD
IBAN: DE32 5535 0010 0003 1600 09 BIC: MALADE51WOR
IBAN: DE94 5001 0060 0006 9496 06 BIC: PBNKDEFF



Metropolregion
Frankfurt/Rhein-Main

Gemeinsam engagiert in der



Metropolregion
Rhein-Neckar

Begründung

I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Lt. Begründung wird für Gebäude mit Flachdach oder flach geneigten Dächern bis max. 10°Dachneigung die max. zulässige Höhe des obersten Fassadenabschlusses des oberen Geschosses (...) auf max. 9,50 m begrenzt. Im Bebauungsplan festgesetzt sind Walm- und Satteldächer, lediglich im WA2 sind abweichende Dachformen mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde zulässig. Im WA 2 sind jedoch nur 9 Meter als max. Gebäudehöhe zulässig. Wir bitten um Überprüfung.

Des Weiteren wird ausgeführt, dass flachere Dächer (z. B. von Carports) auch mit anderen Materialien hergestellt werden können. Dies findet sich so nicht in den Festsetzungen wieder. Wir bitten um Überprüfung.

Denkmalschutz

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.

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

Der vorliegende Planentwurf lässt Anbauten direkt an das Kulturdenkmal zu. Bei Ausschöpfung der durch die beiden Baufenster festgesetzten möglichen Bauflächen und der maximal zulässigen Höhe können neue unpassende Anbauten entstehen, die das Kulturdenkmal ggf. stark beeinträchtigen. Insbesondere könnte die Störung, die das Kulturdenkmal bereits durch den bestehenden Anbau im Süden erfährt, noch verstärkt werden.

Von Seiten des Denkmalschutzes ist eine Freistellung des Kulturdenkmals wünschenswert. Die Baufenster sollten sich daher auf die Größe der ehemaligen Flügelbauten gemäß der historischen Planung von Metzendorf beschränken und auch hinsichtlich ihrer Dachform und -höhe an dieser orientieren. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind dementsprechend zu ändern.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass Anbauten, die über den Rahmen der historischen Planung hinausgehen, denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig sind.

Ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Untere Naturschutzbehörde

Gemäß Begründung (S. 6/7) soll die Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren teilweise gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und teilweise im Verfahren gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden.

EINGRIFFSREGELUNG

Östlicher Teilbereich der Bauleitplanung (§13b BauGB)

Hinsichtlich der Planung für diesen Bereich (vgl. Abb. 12, S. 31 der Begründung, östlicher Planbereich (rosa)) weisen wir darauf hin, dass gemäß dem aktuellen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts Leipzig (BVerwG 4 CN 3.22 – Urteil vom 18. Juli 2023) Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde **nicht** im beschleunigten Verfahren **nach § 13 b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung** überplant werden dürfen. Demnach kann in Bezug auf ein rechtssicheres Verfahren nach u. E. § 13b BauGB nicht angewendet werden. Wir empfehlen daher die Umstellung auf ein Normalverfahren.

Westlicher Teilbereich (§13 a (1) Nr. 1 BauGB)

Für den Teil, der laut Begründung als Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB, Grundfläche < 20.000 m²) werden soll, bestehen seitens der UNB keine grundsätzlichen Bedenken (vgl. Abb. 12, S. 31 der Begründung, westlicher Planbereich (orange)).

In diesen Fällen werden die Durchführung einer formalen Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich; ebenso entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

Dies entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen. Die Einbeziehung der Umweltbelange ist notwendig, um Abwägungsfehler zu vermeiden. Hierzu zählen die Ermittlung der Eingriffe sowie die Prüfung der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung. Auch wenn in diesen Fällen kein Ausgleichserfordernis besteht, gilt das Vermeidungs-/Minimierungsgebot.

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

ARTENSCHUTZ

Auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften (§§ 39, 44 BNatSchG) uneingeschränkt zu beachten und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Obwohl artenschutzrechtliche Verbote nur durch konkrete Handlungen und nicht durch den Bebauungsplan an sich verletzt werden können, sind artenschutzrechtliche Konflikte bereits im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und ggf. abzuarbeiten, damit künftige Bauvorhaben nicht an solchen Verboten scheitern und der B-Plan vollzugsunfähig und damit unwirksam wird.

Dies zu klären ist Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung auf Ebene des Bebauungsplans. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzprüfung (Golla, Mühlthal) durchgeführt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass diverse Maßnahmen durchzuführen sind (V 1 – V 7, K 1 – K 3 und die CEF-Maßnahme 1 (Ausgleichshabitat Zauneidechse), damit es nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt.

Als notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden in der Artenschutzprüfung Maßnahmen festgelegt, welche allerdings nur teilweise unter den Festsetzungen A.5 zu finden sind, obwohl in der Begründung deren Notwendigkeit dargelegt wird.

Es fehlen die Maßnahmen V 5 und 6, die vermutlich in V 7 aufgegangen sind. Wir bitten diesbezüglich um Überprüfung.

Die CEF-Maßnahme 1 (Zauneidechsenhabitat) wurde nicht festgesetzt. Eine Festsetzung ist zwar nicht zwingend notwendig. Allerdings wurde diese Maßnahme, bzw. deren Standort auch nicht festgelegt.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wo diese Maßnahme konkret hergestellt werden soll.

Wir weisen daher darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 BNatSchG gegenüber dem Bebauungsplan als kommunale Satzung höherrangiges Recht darstellen und damit nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB unterliegen.

Ein Bebauungsplan kann somit erst dann Rechtskraft erlangen, wenn artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht (mehr) entgegenstehen. Dies ist dann der Fall, wenn in den Verfahrensunterlagen nachvollziehbar (ähnlich den Unterlagen bei einer erforderlichen Ausnahmegenehmigung) dargelegt worden ist, dass eine Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich ist.

Diese ist dann nicht erforderlich, sofern der artenschutzrechtliche Ausgleich (CEF-Maßnahmen) im B-Plan in angemessener Tiefe dargelegt wird. Daher ist im B-Plan-Verfahren der gleiche Anspruch an die Unterlagen zu stellen, die auch für eine Beantragung einer Ausnahmegenehmigung gilt. Hierbei ist auch zu beachten, dass mit der Darlegung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im B-Plan das Erfordernis einer sonst üblichen artenschutzrechtlichen Genehmigung mit entsprechend detaillierten Festlegungen ersetzt wird.

Eine Verlagerung relevanter artenschutzrechtlicher Inhalte auf einen dem Aufstellungsverfahren nachgelagerten Zeitpunkt (Vorhabenebene) wird u.E. den Anforderungen an die Bearbeitung artenschutzrechtlich notwendiger Inhalte nicht gerecht. Eine Ergänzung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse in den Unterlagen halten wir für erforderlich, da sonst ein wesentlicher Punkt der artenschutzrechtlichen Belange nicht hinreichend abgearbeitet wurde. Ohne Festlegung des Standortes der Maßnahme ist die Nachvollziehbarkeit für die UNB nicht möglich. Es ist - neben der Eignung der Umsiedlungsfläche für Zauneidechsen - auch darzulegen, **WO** der konkrete Standort sich befindet.

Wir weisen darauf hin, dass Flächen für CEF-Maßnahmen vor Beginn einer Vergrämung oder ggf. Umsiedlung von Arten bereits funktionsfähig sein müssen.

Eine Umsetzung der Maßnahmen nach dem Eingriff auf (unbekannten) Flächen mit dem Hinweis, dass durch Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung den artenschutzrechtlichen Belangen hinreichend Rechnung getragen würde, entspricht nicht den Anforderungen an solche Maßnahmen (hier insbesondere in Bezug auf den Standort der Maßnahme).

Zur artenschutzrechtlichen Problematik weisen wir zudem auf Folgendes hin:

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

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

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

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

BODENSCHUTZ

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

Untere Wasserbehörde

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus wasserrechtlicher wie aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Niederschlagswasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einem B-Plan festzusetzen oder zu nennen, ist nur dann sinnvoll, wenn durch die Kommune nachgewiesen wurde, dass diese auf Grund der geologischen Verhältnisse auch wirklich möglich ist.

Lt. vorliegender Unterlagen wurde durch die Kommune keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Erfahrungsgemäß sind die Bodenverhältnisse in Bereich der Mittelgebirgsregion Bergstraße-Odenwald für eine Versickerung nicht oder nur bedingt geeignet sind.

Wir bitten um Übernahme der Hinweise zur Niederschlagswasserentwässerung aus den textlichen Festsetzungen auch in die Begründung. Besonders die alternative Entwässerung über die öffentliche Kanalisation (A.5.18) ist mit aufzunehmen.

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

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

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

Wasserschutzgebiet

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

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

Geothermie

Durch die Lage in Zone III des Wasserschutzgebietes 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.

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aufgrund der wasserwirtschaftlichen Situation unzulässig.

Altflächen

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. Daher ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 41.5. Arbeitsschutz und Umwelt als zuständige Altlastenbehörde zu beteiligen. Die entsprechenden Textpassagen (Punkt C.4. der textlichen Festsetzungen sowie I.1.7 der Begründung) sind anzupassen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nach Punkt C.4. der textlichen Festsetzungen darf nur unbelastetes Material eingebaut werden, welches die Prüfwerte der BBodSchV Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z0 der LAGA M20 entspricht.

Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)¹⁾ bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte BBodSchV²⁾ ersetzt.

Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV¹⁾ Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV¹⁾ Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß §8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß §8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine- oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV²⁾ eingebaut werden.

1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV)

2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

Gefahrenabwehr - Brandschutz

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

Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Erschließung und Objektplanung (siehe textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen, C.3., Seite 9 sowie Begründung: I.1.5 Erschließungsanlage, Seite 12) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB.
- Wir empfehlen, den Anhang HE 1 H-VV TB in die zum Thema Erschließung und Objektplanung verfassten Textstellen in den textlichen Festsetzungen und Begründung einzufügen.

- Hinsichtlich geplanter Dach- und Fassadenbegrünungen (siehe textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen, C.9.4. Ökologische Aufwertung des Plangebietes, Seite 13) ist zu beachten, dass jede Gebäudeseite mit Dach- und Fassadenbegrünungen für wirksame Löscharbeiten erreicht werden muss.
- Wir empfehlen den Hinweis auf die einschlägigen Rechtsvorschriften, im Speziellen auf §5 HBO & Anhang HE 1 H-VV TB in die Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).
- Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone: Angabe Anzahl Vollgeschosse, max. Höhe baulicher Anlagen), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.
- Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Zwingenberg zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO, sowie Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV, Anlage 1, B. Richtwerte.
- Sofern bei der geplanten Bebauung (siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan „Östlich auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“) 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.
- Wir empfehlen den Hinweis auf die einschlägigen Rechtsvorschriften, im Speziellen auf §5 HBO, Anhang HE 1 H-VV TB.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen, C.3., Seite 9) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
- Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 48m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks/der Grundstücke festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zitierte Rechtsquellen

Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)

vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Seitens der ebenfalls beteiligten Fachstelle Grundsatz und Kreisentwicklung, ÖPNV & Mobilität, Landwirtschaft sowie der Straßenverkehrsbehörde werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.

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

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

@gewaesserverband-bergstrasse.de>
Freitag, 28. Juli 2023 10:07
AW: 007.038 Stadt Zwingenberg - Bebauungsplan ZW 30 Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße; hier Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Bauleitplanung der Stadt Zwingenberg;
Bebauungsplan ZW 30 „Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“ in Zwingenberg
Hier: Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB
i.V.m § 13b und § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Zeichen: AKM / 007.038**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die festgesetzte Versickerungspflicht auf den Grundstücken begrüßen und loben wir sehr.

Wir weisen jedoch auch darauf hin, dass jede zusätzliche Bebauung bzw. Bodenversiegelung eine Erhöhung des Oberflächenabflusses mit sich zieht und sich so auch das Risiko von möglichen Überflutungen –vor allem bei Starkregenereignissen und in wie hier vorliegender Hanglage– für die jeweiligen Unterlieger erhöht. Eine Aufnahme des in anderen Berichten aus Ihrem Hause schon eingesetzten Kapitels „Gefahr von Starkregenereignissen“ würden wir in diesem Falle befürworten.

Es bestehen zu diesem Zeitpunkt von Seiten des GVB keine weiteren Anregungen und Bedenken zu den zur Verfügung gestellten Planunterlagen.

Diese Stellungnahme geht Ihnen nur per E-Mail zu.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Gewässerverband Bergstraße

Verbandsingenieur

Tel.: 06251-
Fax: 06251-
Mob.:

An der Weschnitz 1
64653 Lorsch

www.gewaesserverband-bergstrasse.de
nicolai.hahn@gewaesserverband-bergstrasse.de



SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT



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

Schweiger + Scholz mbB
Goethestr. 11
64625 Bensheim

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2023-034722

Bearbeiter/in

Telefon (06151) 3306

Fax (06151) 3306

E-Mail @mobil.hessen.de

Datum 29. August 2023

Bauleitplanung der Stadt Zwingenberg
Bebauungsplan ZW 30 „Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre E-Mail vom 17. Juli 2023

Sehr geehrte Frau

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

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

- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
- Im Erläuterungsbericht werden keine Aussagen über die ÖPNV-Erschließung (z.B. zur Erreichbarkeit und Lage der Bushaltestellen) getroffen.
Der Erläuterungsbericht ist an dieser Stelle entsprechend zu ergänzen.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Schweiger + Scholz IngPart mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Aktenzeichen	A III.3 Da 159-2023
Bearbeiter/in	
Durchwahl	(06151)
Fax	(06151)
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	AKM / 007.038
Ihre Nachricht	17.07.2023
Datum	02.08.2023

Nur per E-Mail

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Zwingenberg
Aufstellung des Bebauungsplanes ZW 30 „Östlich Auf der Heide“
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) i.V.m. § 13a (2) und 13b BauGB
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Textliche Festsetzung Seite 8 Punkt C.1 Denkmalschutz sowie Begründung Seite 23-24 Punkt I.1.11 Denkmalschutz).

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bezirksarchäologe



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- Z 145-2023
Ihr Zeichen:	Frau
Ihre Nachricht vom:	17.07.2023
Ihr Ansprechpartner:	
Zimmernummer:	
Telefon/ Fax:	06151 12
E-Mail:	@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	15.08.2023

Zwingenberg,
"Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße"
Bauleitplanung; Bebauungsplan ZW 30
Az.: AKM / 007.038
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Zwingenberg
Untergasse 16
64673 Zwingenberg/Bergstraße

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/23-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/1204961**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax: 06151 12
E-Mail: @rpda.hessen.de
Datum: 25. August 2023

**Bauleitplanung der Stadt Zwingenberg, Landkreis Bergstraße
Bebauungsplanentwurf ZW 30 „Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbis-
straße“
Stellungnahme gemäß §§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und 13 b Baugesetzbuch
(BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Schweiger + Scholz vom 17. Juli 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt eine maßvolle Nachverdichtung und Folgenutzung des Anwesens „Auf der Heide 7“ und dessen direkter Umgebung.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

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

Die vorgesehene Fläche liegt überwiegend innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 festgelegten Vorranggebietes Siedlung und randlich untergeordnet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

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

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser

a. Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen des Wasserwerks Allmendfeld der Hessenwasser. 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. Ich bitte Sie die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans entsprechend zu ergänzen bzw. zu konkretisieren.

b. Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im

Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie einen entsprechenden Hinweis in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

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

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 entsprechen den Regeln der Technik. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III, WSG Wasserwerk Hähnlein, Hessenwasser.

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Das Planungsgebiet liegt geologisch im kristallinen Gebirge des Odenwaldes. Laut Geologie Viewer ist die Hauptgesteinsart hellgelbe, schluffige, kalkhaltige Feinsande. Im östlichen Teil des Gebietes ist mit gelben, kalkhaltigem und teils verlehnten Schluff zu rechnen. Der Boden ist somit für eine Versickerung eher ungeeignet. Genauer sollte durch ein geotechnisches Gutachten geklärt werden. Die Lage im Wasserschutzgebiet Zone III lässt eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser (wie z. B. Dachflächen) zu. In den Festsetzungen unter Ziffer A.5.18 wird die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Freiflächen und Dachflächen zugelassen. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal zugelassen werden. Dies ist zulässig, wenn eine Versickerung nicht möglich oder zulässig ist. Die Verwendung von Kupferdächern, Dachrinnen und Regenfallrohren ist unzulässig, somit werden belastete Dachflächen von vornherein ausgeschlossen. In der Begründung (Ziffer I.1.6.4) wird der Nachweis hierüber auf die Eigentümer übertragen. Unter den Hinweisen C 4 wird darauf hingewiesen, dass keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde und diese objektbezogen empfohlen wird.

In der textlichen Festsetzung werden unter der Ziffer A.5.18 Ausführungen zum Thema Niederschlagswasser gemacht. Oberirdische Stellplätze und Erschließungsflächen auf dem Grundstück sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen oder in den Grünflächen zu versickern. Auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern sofern es nicht als Brauchwasser und/oder zur Bewässerung genutzt wird. Unter den Hinweisen D.6.1 wird sogar der mittlere höchste Grundwasserstand von 88 m ü. NN angegeben.

Somit kommt die Satzung der Vorgabe des § 37 (4) HWG nach, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation darf nur erfolgen, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass eine Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Es fehlen Vorgaben für Gründächer zur Abflusssdämpfung. Die vorgegebene Dachneigung beträgt jedoch 15° bis 45 bzw. 50°. Gründächer sind ohne größere Probleme bei Dachneigungen von 0 bis etwa 30° herzustellen. Vorgaben entlasten die Abwasseranlagen, vermeiden Überschwemmungsgefahren und schonen den Wasserhaushalt.

Bei den Hinweisen (Ziffer C.6.1) wird auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde des Kreises Bergstraße für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) hingewiesen.

3. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

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

a. Nachsorgender Bodenschutz

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. 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.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor.

Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind mir nicht bekannt.

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.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Hierzu sind im Bebauungsplanentwurf bisher keine Ausführungen enthalten.

Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die in der Begründung des Bebauungsplanes mindestens einzugehen ist:

1. Boden und Erheblichkeit des Eingriffs

Ableitung der Erheblichkeit aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung

Relevante Wirkfaktoren:

- Versiegelung,
- Abgrabung, Bodenabtrag,
- Ein-/ Ablagerung von Material unterhalb / ohne durchwurzelbare Bodenschicht,
- Verdichtung,
- Erosion,
- Stoffeintrag / -austrag mit bodenchemischer Wirkung,
- Veränderungen des Bodenwasserhaushalts

2. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung

- Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung
- Erarbeitung einer Bilanzierung
- Ableitung des Kompensationsbedarfs

Gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung, Anlage 2, Punkt 2.2.5 ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotenzials zu bewerten, soweit die Ertragsmesszahl je Ar (EMZ) unter 20 bzw. über 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10.000 m² beträgt.

3. Bodenausgleichsmaßnahmen /-kompensation

4. Planungsalternativen Boden

- Darstellung von Planungsalternativen

5. Allgemeine Zusammenfassung Boden

4. **Aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.**

III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern.

Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

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

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

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass sich der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanentwurfs in der Nähe des Natura 2000-Gebiets Nr. 6217-305 „Kniebrecht, Melibocus und Orbishöhe bei Seeheim-Jugenheim, Alsbach und Zwingenberg“ befindet. Aufgrund der ausreichenden Entfernung von ca. 100 m sind relevante, vorhabenbedingte Wirkfaktoren wie Flächeninanspruchnahme, Veränderungen im Wasserhaushalt oder Boden, Schadstoff- und Lärmemissionen etc. im Schutzgebiet nicht zu besorgen. Insofern können erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausgeschlossen werden. Die Vorschriften des § 1a Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen der Zulassung des Vorhabens somit nicht entgegen.

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden von den Planungsabsichten nicht berührt.

C. Hinweise

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Infoblatt ALTIS-Nr. 431.022.020-001.02

Im Auftrag

gez.

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

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

ALTFLÄCHENDATEI – INFORMATIONSBLATT

* NICHT RECHTSVERBINDLICH*

ALTIS – Nummer **431.022.020-001.025**

Datum des Datenabrufs: 27.07.2023

Stammdaten:

Art der Fläche:	<i>Altstandort</i>
Status der Gesamtfläche:	<i>Fläche nicht bewertet</i>
Arbeitsname:	<i>...</i>
Kreis:	<i>Landkreis Bergstraße</i>
Gemeinde:	<i>Zwingenberg</i>
Ortsteil:	<i>ZWINGENBERG</i>
Straße, Hausnummer:	<i>Außerhalb 3</i>
Rechtswert:	<i>3472518</i>
Hochwert:	<i>5510555</i>
Ost-Koordinate (UTM)	<i>32472455</i>
Nord-Koordinate (UTM)	<i>5508791</i>

Weitere Adressen:

Straße / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung
---------------------	-------	---------------------	---------	----------	-----------------	-----------

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord

Altablagerungen:

Art	Beginn	Ende	Größe (m ²)	Volumen (m ³)

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebs- anfang	Betriebs- ende
Müller	Elektroinstallation	Müller	Elektroinstallation	Elektroinstallation / Elektroinstallation	1 / 1	08/1964	

Bewertungen:

Art	Bearbeitungsstufe	– Weitere Veranlassung –		– Bemerkungen –	
		bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Bemerkungen	Fortsetzung

Dies ist ein unverbindlicher Überblick über die Datenbankinhalte zu dieser Fläche.



Schweiger & Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbH
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Bearbeiter dieses Vorgangs:

Naturschutzbeauftragter-Odenwald@bergstraesser-jagd.de
21. August 2023

Email: @s2ip.de

Bebauungsplan: Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße

Sehr geehrte Frau

Vielen Dank für die Informationen zum Bebauungsplan „Östlich Auf der Heide und nördlich der Orbisstraße“.

Der Bebauungsplan sieht vor, auf die Flächen des Außenbereichs im östlichen Teil des Planungsgebietes das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB anzuwenden. Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18. Juli 2023 festgestellt, dass §13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist.¹ Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens unter Hinweis auf diesen Paragraphen ist daher nicht zulässig.

Ungeachtet dessen würde eine Bebauung dieser dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche den Siedlungsbereich in voller Länge nach Osten ausdehnen. Sie würde in diesem Bereich auch keine bestehende Baulücke schließen, da nördlich und südlich des betroffenen Teilstücks keine Gebäude stehen.

Aus den genannten Gründen können aus meiner Sicht lediglich die bestehenden Gebäude im westlichen Planungsgebiet zu Wohneinheiten umgewidmet, jedoch keine Neubauten errichtet werden. Gegen die geplante Umwidmung habe ich keine Einwände.

Deutschland steht vor der akuten Herausforderungen, die Energiewende voranzutreiben und zugleich möglichst wenig zusätzliche Fläche zur Energieerzeugung in

¹ BVerwG, Pressemitteilung Nr. 59/2023 vom 18.07.2023.

Anspruch zu nehmen. Deshalb halte ich es nicht für angemessen, Solaranlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden grundsätzlich zu verbieten (Begründung, S. 27). Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat in einer Richtlinie für Denkmalbehörden klar definiert, dass bei Anträgen auf Solaranlagen an oder auf Kulturdenkmälern in jedem Einzelfall eine umfassende Abwägung der Belange des Denkmalschutzes sowie des Klima- und Ressourcenschutzes vorzunehmen ist. Insbesondere ist auch nach Möglichkeiten zu suchen, einen Kompromiss zwischen beiden Zielen zu finden und Solaranlagen beispielsweise auf weniger einsichtigen Dach- oder Fassadenflächen anzubringen.²

Es wäre wünschenswert, in der Begründung sogar ausdrücklich zu fordern, Dachflächen und Fassaden soweit möglich, ökologisch zu nutzen. Neben Solaranlagen wäre auch eine Begrünung denkbar. Diese Möglichkeit sieht der Bebauungsplan zwar grundsätzlich vor (S. 26 der Begründung), sie wird aber an keiner Stelle auch nur als wünschenswert bezeichnet.

Aus den genannten Gründen halte ich den vorliegenden Bebauungsplan für unzulässig und unangemessen. Dies gilt insbesondere für die Überplanung des Außenbereichs nach §13b BauGB sowie das bedingungslose Verbot von Solaranlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden.

Mit freundlichen Grüßen

Naturschutzbeauftragter für § 63 BNatSchG

² Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Solaranlagen auf Denkmalgeschützten Gebäuden, Handreichung zur Richtlinie für Denkmalbehörden, 2022.