Plan.ES

Schöfferstadt Gernsheim, Kernstadt

Begründung
zum Bebauungsplan
„Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“

Planstand: 26.07.2021

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

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

cand. ing. (FH) Mira Hammerschmidt

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.2 Übergeordnete Planungen ... 6
1.2.1 Regionalplanung ... 6
1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 7
1.2.3 Verbindliche Bauleitplanung ... 8
1.2.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete ... 8
1.3 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen ... 8
1.3.1 Topografie ... 8
1.3.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur ... 8
1.3.3 Verkehrliche Einbindung ... 8
1.3.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse ... 8
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 9
1.5 Verfahren ... 9
2 Städtebauliche und planerische Konzeption ... 9
3 Inhalt und Festsetzungen ... 10
3.1 Flächen für Gemeinbedarf ... 10
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
3.2.1 Grundflächenzahl ... 11
3.2.2 Geschossflächenzahl ... 11
3.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 12
4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 12
4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten ... 12
4.2 Abfall und Wertstoffbehälter ... 12
4.3 Einfriedungen ... 13
4.4 Pkw-Stellplätze ... 13
5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 13
6 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 13
7 Immissionsschutz ... 14
8 Klimaschutz ... 15
9 Baugrund und Boden ... 16
10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 16
10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete ... 16
10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz ... 17
10.2.1 Technische Anlagen ... 17
10.2.2 Schutz des Grundwassers ... 17

10.2.3 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet ... 18
10.2.4 Verminderung der Grundwasserneubildung ... 18
10.2.5 Versickerung von Niederschlagswasser ... 18
10.2.6 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden ... 19
10.2.7 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans ... 19
10.2.8 Bemessungsgrundwasserstände ... 19
10.2.9 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser ... 21
10.2.10 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ... 21
10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 21
10.3.1 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben ... 21
10.3.2 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen ... 21
10.3.3 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer ... 21
10.4 Abwasserbeseitigung ... 21
10.4.1 Gesicherte Erschließung ... 21
10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung ... 21
10.5 Abflussregelung ... 23
10.5.1 Vorflutverhältnisse ... 23
10.5.2 Dezentraler Hochwasserschutz ... 23
10.5.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen ... 23
10.5.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen ... 23
11 Altablagerungen und Altlasten ... 23
12 Bergrecht ... 23
13 Kampfmittel ... 24
15 Denkmalschutz ... 26
16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ... 27
17 Verzeichnis der Gutachten ... 27
18 Verfahrensstand ... 28

1 Vorbemerkungen

Planziel des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ ist die Ausweisung einer zweigeteilten Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte und eine Sporthalle. Aufgrund des allgemein hohen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen und der geplant dazukommenden Wohnbebauung (siehe Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ vom 14.12.2017) wird nicht zuletzt dadurch, das Bedürfnis nach Infrastruktureinrichtungen mit sozialen und sportlichen Zwecken wie einer Kindertagesstätte und einer Sporthalle mit Vereins- bzw. Sportangeboten steigen. Um diese Bedürfnisse zu treffen wird eine Kindertagesstätte (ca. 6 Gruppen, Information Kulturamt) und eine anschließende Sporthalle Ziel der Planung sein, welche dem neu ausgezeichneten Wohnquartier zugeordnet sind.

Planziel ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Gernsheim und wird über die Ringstraße auf der Westseite sowie über die neue Neckarstraße abgehend der Heidelberger Straße im Norden, eingefasst. Die geplante Erschließung liegt dem Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße, 1- Änderung “ zugrunde. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Tennisclub im Norden, sowie durch die Ringstraße getrennt, Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) auf der Westseite.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich auf das Flurstücke 46/3 und umfasst eine Gesamtgröße von rund 10.123 m².

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

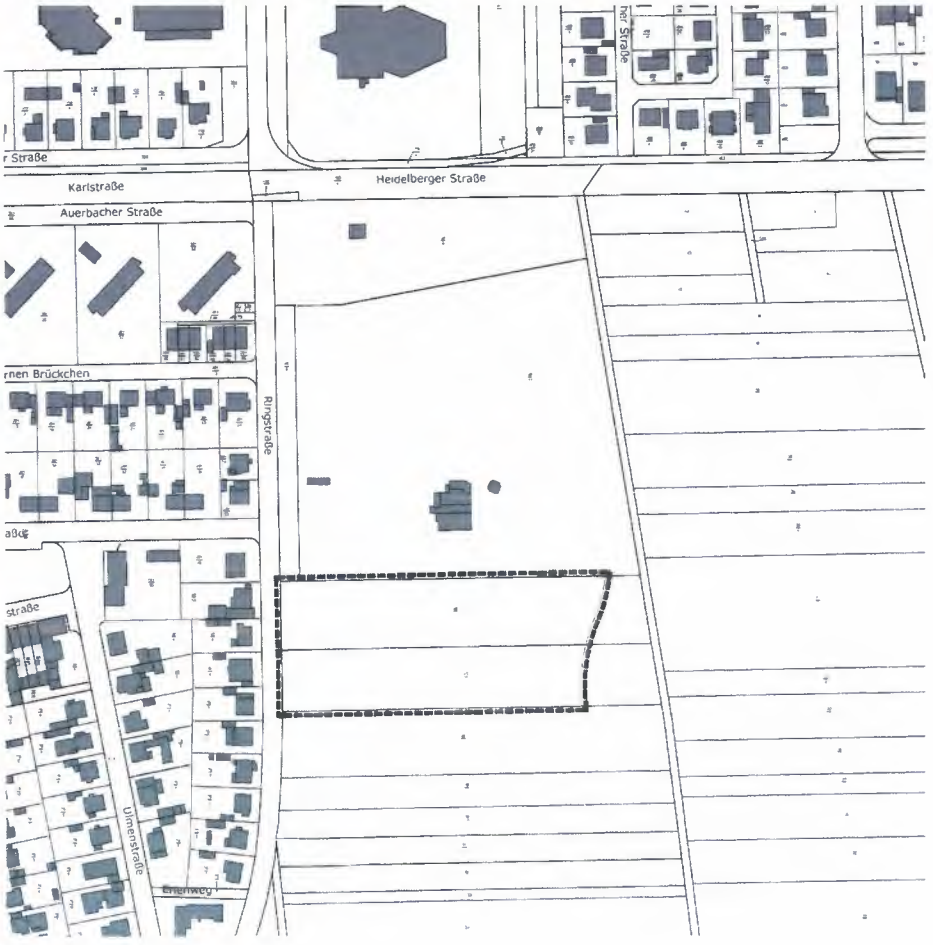


Abb. 2: Plangebiet im Luftbild

Eigene Darstellung auf Basis von http://googlemaps.com (21.08.2020) - genordet, ohne Maßstab

Abb. 3: Fotos

Blick auf Planungsgebiet

Blick von Heidelberger Straße auf Neckarstraße

Blick von Neckarstraße in Richtung Heidelberger Straße und Wohnbebauung

Blick von Erschließungsstraße auf Planungsgebiet

Blick auf Erschließungsstraße und Plangebiet

Blick auf Tennisplatz

Blick zwischen Tennisplatz und Planungsgebiet

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt. Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist somit regionalplanerisch abgestimmt.

1.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße" *Landwirtschaftliche Flächen* dar. Im nordöstlichen Anschluss sind *Grünfläche, Zweckbestimmung: Tennis* und *Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Wasser"* dargestellt. Der nördliche Bereich berührt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt" 1. Erweiterung (2018).

Darstellung alt

Abb. 4: Auszug aus dem FNP

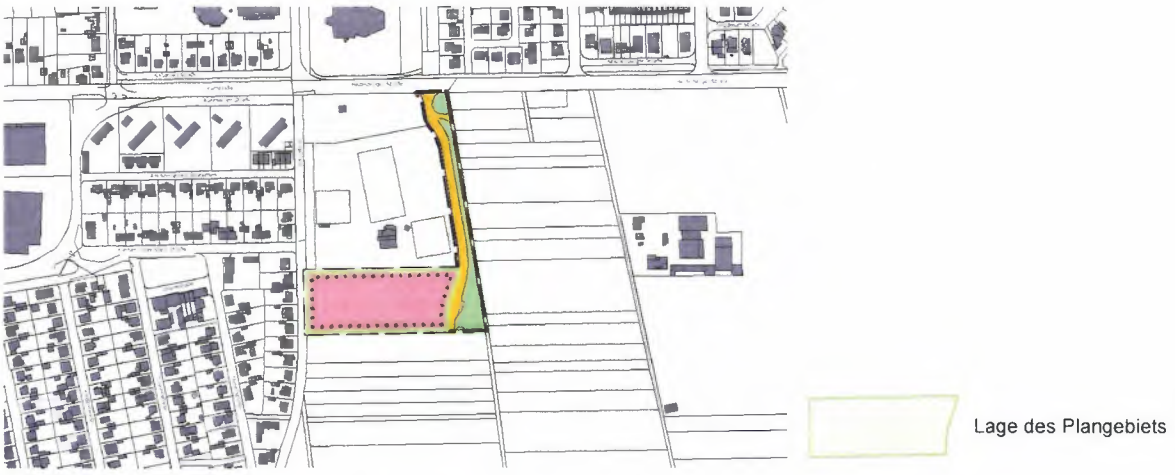
In der Begründung zum Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt" 1. Erweiterung (2018) wurde bereits folgendes ausgeführt:

> *[…] Die Bevölkerungsentwicklung von Gernsheim lässt die Aussage zu, dass mit dem Beginn der privaten Bautätigkeiten innerhalb des Gebiets „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt" in etwa drei Jahren die von der Stadt eingeleiteten Maßnahmen zur Schaffung weiterer Krippen- und Kindergartenplätze (Gruppenerweiterungen) nicht mehr ausreichen und ein Neubau erforderlich wird. Die Parzellen 47/1 und 46/1 zwischen Neubaugebiet und Tennisanlage bieten sich in den Überlegungen als Standort einer neuen Kita an.*
>
> *Sobald sich diese Vorhaben konkretisiert haben, wird die Schöfferstadt Gernsheim den wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich zwischen Heidelberger Straße und Baugebiet „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt" ändern und dabei auch die Verbindungsspange darstellen, die Gegenstand der hiermit vorliegenden 1. Erweiterung des Bebauungsplans ist. […]*

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße – 2. Abschnitt" wurde nach entsprechender Abstimmung ohne Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt, weil der Plan auch nach Auffassung des Regierungspräsidiums Darmstadt das Entwicklungsgebot nicht verletzt.

Der Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim wird nunmehr wie vereinbart im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße" geändert.

Abb. 5: Auszug aus der Änderung des FNP



Dargestellt werden Flächen für Gemeinbedarf, Verkehrsfläche sowie Grünflächen.

1.2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht. Der Bebauungsplan „Gemeindebedarfsfläche östlich der Ringstraße“ schafft somit erstmals Baurecht. Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in der Sitzung am 29.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

1.2.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

1.3 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.3.1 Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt zwischen 86 müNN im Nordosten und 87,37 müNN im Nordwesten.

1.3.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

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

1.3.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt auf westlicher Seite über die Ringstraße sowie auf der Ostseite über die an die Heidelberger Straße anschließende neue Neckarstraße.

1.3.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Planbereichs befinden sich im Eigentum der Schöfferstadt Gernsheim.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

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

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

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

Zur Deckung des daraus resultierenden Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen, ist es nur folgerichtig diesen (zukünftig) gut erreichbaren Standort auszuweisen und eine zukunftsorientierte Erweiterungssituation zu schaffen.

1.5 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt. Zudem werden tierökologische Untersuchungen durchgeführt und ein entsprechender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Für den Neubau der Kindertagesstätte mit anschließender Turnhalle im Zuge der Siedlungserweiterung östlich der Ringstraße der Schöfferstadt Gernsheim, stellt die Bedarfsberechnung des Kulturamts die planerischen Grundlagen dar. Die Kindertagesstätte soll insgesamt ca. 6 Gruppen beherbergen, die Aufteilung erfolgt in U3- und Ü3 Gruppen.

Eine baulich angeschlossene Sportstätte kommt nicht nur den Kindern der Kindertagesstätte zu Gute, sondern soll auch ein all abendliches sportliches Freizeitangebot in Zusammenarbeit mit den TSV (Gernsheim) für das neue Wohngebiet aufweisen.

Um möglichst kosten- und zeiteffizient zu bauen, wird eine Modulbauweise bevorzugt. Für höchstmögliche Flexibilität sind keine gestalterischen Unterscheidungen zwischen U3- und Ü3 Gruppen vorgesehen, Freiflächen sollen extern hergestellt werden.

Der Zugang zur neuen Kindertagesstätte sowie der Sporthalle könnte über die Südseite des Plangebiets, zur Neubausiedlung hingewandt, erfolgen. Die planerische Möglichkeit einer Kiss&Ride Zone ist ebenso auf der Südseite entlang der Neckarstraße gegeben.

Abb. 6: Skizze zur Verdeutlichung der Planungsabsicht (PlanES, 09/2020)

Gemäß der Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim sind ca. 19 PKW-Stellplätze nachzuweisen (1 Stellplatz je Gruppenraum, 1 Stellplatz je 50 m² Turnhalle), in der aktuellen Planung sind 24 PKW-Stellplätze ausgezeichnet.

3 Inhalt und Festsetzungen

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

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

3.1 Flächen für Gemeinbedarf

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

> *Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertagesstätte und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Sporthalle.*

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl wird vorliegend das Erfordernis einzelner Festsetzungen gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort am Ortsrand verträgliches Maß zu begrenzen. Festgesetzt werden insofern die Grundflächenzahl (GRZ = 0,6), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z = II) und die überbaubare Grundstücksfläche. Zudem werden einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen integriert.

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

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

3.2.1 Grundflächenzahl

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

3.2.2 Geschossflächenzahl

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

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse

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

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

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der veränderten Erschließungssituation und der geplanten Bebauung gemäß der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption der vorrangegangenen Bebauungspläne („Wohnanlage östlich der Ringstraße“).

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Einfriedungen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Das Gebäude der Kindertagesstätte soll sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Festgesetzt werden im Bebauungsplan insofern Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 10°. Das Dach ist extensiv zu begrünen. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

4.4 Pkw-Stellplätze

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

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

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

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

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

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

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

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das Ökokonto der Schöfferstadt Gernsheim ausgeglichen. Nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde werden die auszugleichenden 5.457 Bio-

topwertpunkte von der Maßnahmen-Nr. 2382 (Maßnahmenerkennung 16aGer) und der Maßnahmen-Nr. 2844 (Maßnahmenerkennung 16bGer) abgebucht. Hierbei handelt es sich um einen Nutzungsverzicht für Wald/Gebüsch. Die Umsetzung der artenschutzrechtlich gebotenen CEF-Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auf dem Flurstück 16/9 in Flur 5 der Gemarkung Gernsheim. Diese Fläche ist im Eigentum der Stadt. Das entsprechende Konzept einschließlich Aussagen zur Herstellung, Pflege und Erfolgskontrolle der Maßnahme ist als Anlage dem Umweltbericht beigefügt.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander beziehungsweise der Ausweisung einer *Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertagesstätte und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Sporthalle* in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener und zukünftiger Wohnbebauung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Zumal die Zuordnung des Bereichs für die Sporthalle an der der Wohnbebauung abgewandten Seite erfolgt.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf mit der überwiegenden Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“; hier: Kindertagesstätte im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Gemäß § 22, Abs. 1a, BImSchG, gilt: "Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Ob und in welchem Umfang die zur Neckarstraße orientierte Sporthalle errichtet wird ist zum gegenwärtigen Planzeitpunkt noch nicht abschließend absehbar.

Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist der bestimmungsgemäße Betrieb einer Sporthalle an der im Plan bezeichneten Stelle ohne besonderen Nachweis möglich, wenn folgende Randbedingungen erfüllt sind:

- Nutzung der Sporthalle ausschließlich im Tagzeitraum, so dass sichergestellt ist, dass ab 22 Uhr das Gelände von den Nutzern und Besuchern der Sporthalle geräumt ist,
- Parkplatz und Zugang im Norden,
- Fenster an der Südfassade nicht öffenbar.

Weicht die Ausführungsplanung und/oder das Nutzungskonzept der Sporthalle hiervon ab, so ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis auf immissionsschutztechnische Verträglichkeit unter Berücksichtigung der abweichenden Randbedingungen zu führen[1].

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz" gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung" fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) wurden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) war zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden eingehalten wird.

Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)" wurde von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt.

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

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

[1] Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße", Schalltechnische Stellungnahme „Sporthalle" vom 29.04.2021.

Diese vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze wurden überarbeitet und in einem Regelwerk (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verschmolzen. Dabei ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen" Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

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

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

9 Baugrund und Boden

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988) zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Nördlichen Oberrhein Tieflands (22), mit der Haupteinheit Hessische Rheinebene (225) und der Teileinheit Jägersburg-Gernsheimer Wald (225.4). Das Gebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 90 m ü. NN (UMWELTATLAS 2020[2]). Im Plangebiet selbst stehen Parabraunerden mit Braunerden über Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden an, während südlich des Plangebiets Pelosole zu finden sind. Allen anstehenden Böden gemein ist eine starke Neigung zur Bildung von Stauwasserhorizonten als Folge der feinen, von Ton und Lehm geprägten Bodenart. Entsprechend hoch ist aber auch ihr Speichervermögen für Wasser und die Pufferfähigkeit.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

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

[2] HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, Hrsg.): Umweltatlas Hessen. http://atlas.umwelt.hessen.de/atlas/. Abfrage vom 26.02.2020

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

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

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

Der Blattschnitt HWGK Rhein 39 verdeutlicht, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend innerhalb der Überschwemmungsgrenze bzw. pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ_{100} liegt. Die pot. Überschwemmungsfläche liegt hinter der Hochwasserschutzanlage. Mögliche Überschwemmungen werden in einer Höhe von 1-50 cm dargestellt.

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

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

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

10.2.1 Technische Anlagen

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

10.2.2 Schutz des Grundwassers

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

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

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abteilung Wasser- und Bodenschutz weist in der Stellungnahme vom 19.11.2020 auf folgendes hin: „Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölver-

braucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 (Risikogebieten) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

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

10.2.3 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Wasserschutzgebiet III/III A der Stadt Gernsheim und der Hessenwasser GmbH. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Ein Heilquellenschutzgebiet wird durch die Planung nicht betroffen.

10.2.4 Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

10.2.5 Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

10.2.6 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

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

Der Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante liegt in dem Planbereich bei 0,5 bis 1m[3]. Insgesamt ist also mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. (vgl. Ausführungen in Ziffer 10.2.10)

10.2.7 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

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

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

10.2.8 Bemessungsgrundwasserstände

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

Bis zu dessen Fertigstellung wird näherungsweise auf die Ergebnisse des Gutachtens von 2012 zurückgegriffen:

> *Das Grundwasser im Planungsgebiet ist anthropogen durch Grundwasserentnahmen der Wasserversorgung beeinflusst. Nach Auswertung von Unterlagen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) entspricht der bei den Baugrunduntersuchungen in 2012 angetroffene Pegel mit 85,80 m+NN etwa einem „Normalwasserstand". Seitens des Gutachters wird empfohlen, für die Bauzeit ein GW-Niveau bis 86,50 zugrunde zu legen. Für Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets wird daher nicht mit dem Erfordernis einer Grundwasserhaltung gerechnet.* {...}
>
> *Für den langzeitlichen Bemessungswasserstand kann davon ausgegangen werden, dass es wenig wahrscheinlich ist, dass die Grundwasserentnahmen für die Wasserversorgung in absehbarer Zeit eingestellt oder in erheblichem Maß verringert werden. Die Straßenplanung für das Neubaugebiet „Wohnanlage Östlich der Ringstraße" {2012} sieht vor, dass die Gradienten der fertigen Straßen überwiegend über dem jetzigen Urgeländeniveau liegen. Geht man von einer mittleren Straßenhöhe von 90,30 müNN aus, ergibt sich für ein unterkellertes Wohnhaus ein Niveau der OK Bodenplatte von rd. 88,25 müNN.*

[3] „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen" BGS Umwelt, 64297 Darmstadt, 2012

Im Geotechnischen Bericht Nr. 20120105 des Dipl.-Ing. Stefan Brill wurde seitens des Gutachters der für eine Vernässungsgefahr angegebene Wasserstand von 87,00 müNN übernommen. Es ergibt sich ein Abstand zwischen UK Bodenplatte und dem vorgenannten Bemessungswasserstand von rd. 95 cm. Nach Aussage des Bodengutachters besteht unter Zugrundelegung der HLUG-Daten keine akute Vernässungsgefahr für Gebäude im NBG. Auch bei sehr hohen GW-Ständen, wie z.B. im April 2001, wäre das Bauwerk trocken geblieben.

Die Stadt Gernsheim wird den Bauherren und deren Architekten Einsicht in die vorhandenen Gutachten gewähren. Für die privaten Bauvorhaben wird den Bauherren dringend empfohlen, vorhabenbezogene Einzelgutachten für die Bemessung der Gründung im Hinblick auf die erkundeten Bodenverhältnisse erstellen zu lassen.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen durch das Büro für Geotechnik ist das untersuchte Wasser als nicht betonangreifend einzustufen. (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße (2013))

Das geplante Baugebiet „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ wird über das bestehende und neu geschaffene Straßennetz erschlossen. Die Höhenlage der Straßen wird insofern aufgenommen und dann weitgehend fortgesetzt werden.

Bei der Bauwerksplanung sollten die Bemessungsgrundwasserstände berücksichtigt werden. Diese Empfehlung richtet sich vor allem an Bauherren und Planer, die einen Neubau errichten wollen, hier der Planungsträger selbst. Damit soll erreicht werden, dass schon bei der Planung sachgerechte Abdichtungsmaßnahmen vorgesehen werden. Liegen beide Angaben, der Bemessungsgrundwasserstand und die Unterkante Kellersohle, in m ü.NN vor, ist nach dem Stand der Technik (DIN 18195) der Lastfall für die Abdichtung des Kellers eindeutig definiert. Der Lastfall „drückendes Wasser“ liegt dann vor, wenn der Bemessungsgrundwasserstand weniger als 30 cm Abstand zur Unterkante der Kellersohle aufweist. Anzumerken ist für den Lastfall „drückendes Wasser“ noch, dass nicht nur Abdichtungen sachgerecht zu planen und zu bauen, sondern die Bauteile auch gegen entsprechenden Auftrieb statisch zu bemessen sind. Mangelnde konstruktive Auftriebssicherung z.B. von Kellersohlen sind häufig der Grund dafür, dass nachträgliche Abdichtungsmaßnehmen entweder zur konstruktiven Schädigung (Risse in der Kellersohle) des Bauwerkes führen, wenn sie nicht sachgerecht durchgeführt werden, oder sehr hohe Kosten verursachen.

Jede Angabe von Bemessungsgrundwasserständen kann jedoch nur den jeweils aktuellen Kenntnisstand widerspiegeln. Klimaveränderungen und bis heute noch nicht beobachtete Nassperioden können dazu führen, dass die in dem u.g. Gutachten dokumentierten Bemessungsgrundwasserstände eines Tages wider Erwarten doch überschritten werden. Von daher kann keine Gewährleistung dafür gegeben werden, dass mit Verwendung dieser aktuellen Angaben Schäden ausgeschlossen werden können.

Bei kurzzeitigen Rheinhochwässern im Nahbereich des Rheins können höhere Grundwasserstände auftreten, als sie im Messturnus der Grundwasserstandsablesungen bisher erfasst wurden. Diese kurzzeitigen Spitzen sind möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt. Gänzlich unberücksichtigt sind Hochwasserkatastrophen mit Deichbrüchen des Rheins.

Das Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Gernsheim, BGS Umwelt, 64297 Darmstadt (Stand 2012) liegt der Schöfferstadt Gernsheim vor.

Der Bauherr des geplanten Bauvorhabens, die Schöfferstadt Gernsheim, ist dazu angehalten im eigenen Interesse Baugrundrisiken aufzuklären.

10.2.9 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

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

10.2.10 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

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

10.3.1 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

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

10.3.2 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Siehe Ziffer 10.3.1

10.3.3 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es einer Kompensation, hierfür sind keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen.

Hierzu wird auf die vorangegangene Ver- und Entsorgungsplanung im Zuge des Bebauungsplanes „Wohnanlage östlich der Ringstraße“ hingewiesen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann

- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien, nicht zuletzt durch die vorangegangene planerische Ausarbeitung im Zuge des Neubaugebiets „Wohnanlage östlich der Ringstraße" wie folgt:

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Es wird davon ausgegangen, dass durch die im Zuge des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße" erfolgten Ver- und Entsorgungsplanung, die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen sichergestellt ist.

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

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

10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung muss auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden.

> **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**
>
> *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

> **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**
>
> *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

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

10.4.2.4 Entwässerung

Der Anschluss an das städtische Kanalnetz erfolgt über die im Zuge des Neubaugebiets" Wohnanlage östlich der Ringstraße" geschaffene Entwässerung.

10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes vergleichsweise gering. Ziel der Schöfferstadt Gernsheim ist ein Beginn der Bauarbeiten im Herbst 2021

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.2 Dezentraler Hochwasserschutz

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

10.5.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

10.5.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Schöfferstadt Gernsheim und der Abteilung Bodenschutz des RP nicht bekannt. Es wird in der Stellungnahme vom vorsorglich darum gebeten, folgenden Text in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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

12 Bergrecht

Die Bergaufsicht weist in der Stellungnahme des RP vom 12.11.2020 auf folgendes hin:

- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

- Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Der südöstliche Teil des Plangebiets überlagert den Sicherheitsbereich des unter Bergaufsicht stehenden Untertage-Gasspeichers „Hähnlein", daher ist dessen Betreiber (MND Gas Storage Germany GmbH, Birkenweg 2, 64665 Alsbach-Hähnlein) über die Planungsabsicht zu informieren. Das Plangebiet wird zudem 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 den Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die MND Gas Storage Germany GmbH wurde beteiligt und hat keine Einwände gegen die Planung vorgetragen.

13 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in der Stellungnahme vom 06.10.2020 darauf hin, die angefragte Fläche bereits auf Kampfmittel überprüft und freigegeben wurde. Weitere Kampfmittelräummaßnahmen sind nicht erforderlich.

14 Sonstige Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die e-netz südhessen weist in der Stellungnahme vom 12.11.2020 darauf hin, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs Betriebsmittel des Unternehmens bzw. der ENTEGA AG befinden. Bei der Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch zu sichern.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen ist zu beachten, dass wurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den techn. Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb vorher mit der e-netz südhessen abzustimmen.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist es zudem erforderlich, die e-netz frühzeitig in die Planung in die Planung bezüglich vorgesehener Parkflächen, die mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden sollen einzubeziehen. Am westlichen Rand des geplanten Baugebiets verläuft in einer Wegeparzelle eine Gas-HD-Leitung. Vor Baubeginn hat eine Einweisung durch den Anlagenleiter zu erfolgen.

Die Evonik GmbH weist in der Stellungnahme vom 22.10.2020 auf die Lage einer Ethylen Fernleitung innerhalb des als Kompensationsfläche landwirtschaftlich genutzten Flst. Flur 7 Nr. 10,11 hin. Gegen eine landwirtschaftliche Nutzung wie geplant bestehen keine Bedenken.

HessenMobil weist in der Stellungnahme vom 12.11.2020 darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen bestehen.

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Fachdienst Gefahrenabwehr weist in der Stellungnahme vom 19.11.2020 auf Folgendes hin:

1. Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

   Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

2. Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen).

   Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gern. § 4,5 und 17 HBO notwendig Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

   Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

   Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

   Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gern. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

   Auf die Einhaltung der Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindliche hinzuweisen.

3. Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.

Weitere Hinweise:

4. Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 m nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

   Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

5. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z. B. Löschwasserbrunnen/-behälter) herzustellen.

6. Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächengewässer zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge klimatischer Veränderungen.

Angemerkt sei, dass der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, die der Einhaltung der vorgenannten Hinweise entgegenstehen.

Seitens der Abteilung Umwelt Darmstadt wird von der Abteilung Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz in der Sammelstellungnahme vom 05.07.2021 darauf hingewiesen, dass für die Versickerung oder Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer bei der zuständigen Behörde (hier: UWB) eine Erlaubnis nach §§ 8,9 i.V.m. § 57 WHG zu beantragen ist. Die Vorgaben des Merkblattes sind zu beachten. Zudem gilt, dass nach den gesetzlichen Vorgaben die Mengedes abzuleitenden Niederschlagswassers entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten.

15 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld liegt lt. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 26.10.2020 ein Bodendenkmal (Gernsheim 81: vorgeschichtliche Gräber, römische Siedlung), das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gut achten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeberin dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Es wird zudem 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 dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

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

16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Belange des Grundwasserschutzes
- die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- den Umgang mit Altlasten
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- den Artenschutz und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

17 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), 35460 Staufenberg (07/2021)
- Artenschutzprüfung; Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler, 64668 Rimbach (09/2020)

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 12.12.2019, Bekanntmachung: 21.10.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB:** 26.10.2020 – 20.11.2020, Bekanntmachung: 21.10.2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB:** Anschreiben: 16.10.2020, Frist:20.11.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** 10.06.2021 – 12.07.2021 (einschl.), Bekanntmachung: 02.06.2021

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: 04.06.2021, Frist: 12.07.2021

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

/Anlagen (vgl. Gutachten)

aufgestellt:

aufgestellt:

PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0