

Schöfferstadt Gernsheim
Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich der Bebauungspläne
„Wohnanlage östlich der Ringstraße, 2. Abschnitt –
1. Erweiterung“ und
„Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis zum 12.07.2021) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Gernsheim und Gießen, im Juli 2021

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

e-netz Südhessen AG (07.07.2021)*
Hessen Mobil (18.06.2021)*
Kreisausschuss Groß-Gerau, FB Regionalentwicklung und Mobilität (12.07.2021)
HessenArchäologie (07.07.2021)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (05.07.2021)

Die in den mit * gekennzeichneten Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen betreffen nur die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort in die Abwägung eingestellt.

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Amprion GmbH (14.06.2021)
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (07.06.2021)
DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (16.06.2021)
Evonik Operations GmbH (07.06.2021 & 14.06.2021)
EWR Netz GmbH (04.06.2021)
Gemeindevorstand Groß-Rohrheim (09.06.2021)
IHK Darmstadt (11.06.2021)
Magistrat der Stadt Riedstadt (15.06.2021)
MND Gas Storage Germany GmbH (13.07.2021)
Regierungspräsidium Darmstadt, KMRD (28.06.2021)

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von:

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
BASF SE (siehe Evonik)
Botanische Vereinigung in Hessen
BUND
Deutsche Flugsicherung GmbH
Deutsche Telekom Technik GmbH
Freiwillige Feuerwehr Gernsheim
Gemeindevorstand Alsbach-Hähnlein
Gemeindevorstand Bickenbach
Gemeindevorstand Biebesheim
Gemeindevorstand Einhausen
Hessenwasser GmbH
Hess. Gesellschaft für Ornithologie Eczell

Hessischer Bauernverband
Kreishandwerkerschaft für den Kreis Groß-Gerau
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
LNVG
Magistrat der Stadt Bensheim
Magistrat der Stadt Pfungstadt
Naturschutzbund Deutschland
Naturschutzbund Gruppe Ried
Ortslandwirt, Herrn Rainer Schenk
PLEdoc GmbH
RWE Westfalen-Ems-Netzservice GmbH
SUED Umwelt-und Entsorgungsdienste Südhessen GmbH
VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Hessisches Ried
Westnetz GMBH

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen vorgebracht.



Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1484 | 64504 Groß-Gerau

PlanEs
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen



**Regionalentwicklung und
Mobilität**
Regionalentwicklung, Bauen
Wirtschaft und Umwelt
Besuchsanschrift
Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau
Zimmer
Nr. 542
Auskunft
Frau Huttner
Telefon
+49 6152 989-547
Fax
+49 6152 989-611
E-Mail
regio@kreisgg.de
Aktenzeichen
IV/1.1 hu
Datum
12.07.2021

Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim

- **Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“**
- **Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich o. g. Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachbereiche/Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz, Gefahrenabwehr und Jugend und Familie zugrunde. Die Stellungnahme der Abteilung IV/2 Landwirtschaft des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welche im Kreis Groß-Gerau die Belange der Landwirtschaft und Feldflur vertritt, liegt Ihnen bereits vor.

1. Zu den Änderungen bestehen seitens der **Bauaufsicht** keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan handelt, da Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht getroffen werden.

Aus der Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** nehmen wir zu dem o. g. Bebauungsplan-Entwurf, dessen Aufstellung zur Überplanung einer Außenbereichsfläche in der Gemarkung Gernsheim erfolgt (FNP-Änderung im Parallelverfahren), nachfolgend Stellung.

Bebauungsplan – Textliche Festsetzungen / Kartenteil

2. Die CEF-Maßnahme „C 01 Schaffung eines Ersatzhabitates“ liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist im vorhandenen Kartenteil nicht gesondert dargestellt. Zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit sowie einer plan- und vorschriftsgemäßen Umsetzung sollte sie dort ebenfalls aufgeführt werden.

Postanschrift: Wilhelm-Seipp-Str. 4 64521 Groß-Gerau Bushaltestellen: „Landratsamt“, „Hallenbad“ und „Kreisklinik“	Öffnungszeiten: Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag 8:00 Uhr – 12:00 Uhr Mittwoch: 14:00 Uhr – 18:00 Uhr und Termine nach Vereinbarung	Bankverbindung: (1/5) Kreissparkasse Groß-Gerau IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18 BIC: HELADEF1GRG www.kreisgg.de
---	---	---

Kreisausschuss Groß-Gerau, FB Regionalentwicklung und Mobilität (12.07.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass der Bebauungsplan Flächen für 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 wurden insofern bereits im Vorentwurf die Grundflächenzahl (**GRZ = 0,6**), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (**Z = II**) und die überbaubare Grundstücksfläche. Zudem werden einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen integriert. (vgl. TF Nutzungsmatrix)

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung der Fläche erfolgt mit und durch die Schöfferstadt Gernsheim in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Maßnahme ist im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Aufnahme in die Plankarte des Bebauungsplans erfolgt jedoch nicht.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

3. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 sollte dahingehend konkretisiert werden, dass die räumliche Verortung der CEF-Maßnahmenfläche unter Nennung der Gemarkung sowie Flur- und Flurstücksnummer angegeben wird. Weiterhin sollte - analog zum Umweltbericht, S. 20 - auf das Herstellungskonzept zur Schaffung des Ersatzhabitates verwiesen werden.

4. Die im Umweltbericht auf den Seiten 20 und 21 aufgeführten empfohlenen Maßnahmen E 01 bis E 04 sollten in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgenommen werden. Bei diesen Maßnahmen weist die Maßnahme E 04 „Minimierung von Lockeckeffekten für Insekten“ im Kontext des stetig zunehmenden Insektensterbens eine hervorgehobene Rolle auf. Mit einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung nach dem aktuellen Stand der Technik können die nachteiligen Effekte effektiv vermindert und ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der Biodiversität geleistet werden.

Wir empfehlen die folgenden technischen Spezifikationen für Beleuchtungen:

- Beleuchtung ausschließlich von Bereichen, bei welchen eine begründete Notwendigkeit besteht
- niedrige Lichtpunkthöhen von max. 4 m
- Beleuchtungsstärke gemäß DIN-EN 13201, Lichtstärkeklasse G6
- Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten (Schutzklasse IP5)
- bernsteinfarbendes Licht mit geringem Blauanteil: 1.700 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die tatsächlichen Anforderungen
- Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen: Upward-Light-Ratio ULR: 0 %

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

5. Die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung auf S. 10 des Umweltberichts kann nicht abschließend geprüft werden, da hierfür eine maßstäbliche Karte der Planungsabsicht benötigt wird. Die vorliegende Skizze auf S. 10 des Umweltberichts ist nicht ausreichend.

Die Bilanzierung weist zudem einen formalen Fehler auf und ist zu korrigieren. Bei der angegebenen Typ-Nr. 10.715 handelt es sich nicht um den Standard-Nutzungstyp „extensiv begrünte Dachflächen“ (eigentlich 10.720), sondern um „nicht begrünte Dachflächen“. Hier ist zu klären, wie die Ausgestaltung der Dachfläche tatsächlich stattfinden soll.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

6. Laut Planung wurde nach aktuellem Stand ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 5.457 Biotopwertpunkten (WP) festgestellt. Der Ausgleich soll laut Planung über das Ökokonto der Stadt Gernsheim erfolgen. Vorgesehen sind die Maßnahmen mit der Nr. 2382 (Maßnahmenkennung 16aGer, 5.250 WP) und Nr. 2844 (Maßnahmenkennung 16bGer, 5.032 WP).

In Rücksprache mit der Stadt Gernsheim soll die Maßnahme Nr. 2382 zur Kompensation vollständig in Anspruch genommen und die verbleibende Differenz von der Maßnahme Nr. 2844 abgezogen werden.

Wir weisen darauf hin, dass sich durch die Korrektur der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung unter Umständen die Biotopwertdifferenz ändert und der naturschutzrechtliche Ausgleich angepasst werden muss.

(2/5)

Zu 3.: Der Anregung wird gefolgt.

Die textliche Festsetzung unter C 5.1 wird um die genaue Flächenangabe zur Herrichtung des Ersatzhabitats ergänzt (Flurstück 16/9 in Flur 5 der Gemarkung Gernsheim).

Ein Hinweis auf den artenschutzfachlichen Ausführungsplan ist bereits in der Festsetzung enthalten.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unter Ziffer A 1.3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird bereits Folgendes festgesetzt: *Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampfampfen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.*

Die Festsetzungstiefe entspricht dem, was in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Die weitergehend aufgeführten Empfehlungen werden als solche in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Vorhabens (Kapitel B 2 im Umweltbericht) beruht ausschließlich auf den Festsetzungen des Bebauungsplans (sowohl der textlichen Festsetzungen, als auch der Plankarte).

Das Kapitel B 1 „Grünordnung“ greift die planungsrelevanten Aspekte von Naturschutz und Landschaftspflege auf und bildet die Grundlage für die städtebauliche Planung im Hinblick auf umweltfachliche und auch freiraumbezogene gestalterische Aspekte. Die hier in der Stellungnahme angeführte Skizze aus dem Kapitel B1 des Umweltberichts dient lediglich der Veranschaulichung des grünordnerischen Konzepts der Planung.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie unter Pkt. 5 beschrieben beruht die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Eingriffs mit dem errechneten Defizit von 5.457 Biotopwertpunkten auf den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Notwendigkeit einer Korrektur ist derzeit nicht erkennbar, es sei denn, die Festsetzungen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens verändert. Daher wird für den aktuellen Planstand davon ausgegangen, dass die genannten Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Gernsheim für den Ausgleich ausreichen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Artenschutz

7. Die im Artenschutzbeitrag (Dr. Jürgen Winkler) vom September 2020 erläuterten Maßnahmen zum Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind verbindlich um- und festzusetzen.

Aus dem Artenschutzbeitrag zum gegenständlichen Bebauungsplan geht das Erfordernis zur Schaffung eines Ersatzhabitats für Reptilien hervor. Vorlaufende, sog. CEF-Maßnahmen müssen bereits vor dem Eintritt der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wirksam werden. Das Ersatzhabitat auf dem gemeindeeigenen Grundstück im Flur 5, Nr. 16/9 der Gemarkung Gernsheim ist entsprechend dem vorgelegten Konzept (IBU) verbindlich herzustellen und zu pflegen. Die Flächenverfügbarkeit muss nachgewiesen bzw. gewährleistet sein – die Maßnahme wird im hessischen Naturschutzregister (NATUREG) geführt werden.

Es ist ein funktions- und populationsbezogenes Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zur Erfolgskontrolle der Maßnahme durchzuführen. Die jährlichen Monitoringberichte sind der unteren Naturschutzbehörde bis zum 31. Dezember eines Jahres vorzulegen.

Unsere Stellungnahme ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

8. Der vorliegende Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplans für den o. g. Bereich haben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht des **Immissionsschutzes** keine Bedenken, sofern bezüglich der Sporthalle die Vorgaben des schalltechnischen Büros Dr. Gruschka eingehalten werden.

Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.

9. Es bestehen seitens der Fachdienstes **Kindergarten**/FB Jugend und Familie keine Bedenken gegen das genannte Vorhaben. Aufgrund der aktuellen kommunalen Versorgungssituation bestätigen wir die Dringlichkeit des Platzausbaus für die Tagesbetreuung von U3 und Ü3 Kindern in der Schöfferstadt Gernsheim.

Die aktuellen Zahlen für die Schöfferstadt Gernsheim zur Versorgungs- und Betreuungssituation von Kindern zeigen, dass das vorhandene Platzangebot nicht ausreicht, um zukünftige Bedarfe von Familien - insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung neuer Wohngebiete - zu decken und damit den Rechtsanspruch der Kinder erfüllen zu können. Für die Gemeinde ergibt sich damit ein sehr dringender Ausbaubedarf.

Die folgende Stellungnahme des Fachbereichs **Gefahrenabwehr** gliedert sich in Forderungen und Hinweise:

Forderungen

10. 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.

(3/5)

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung unter C 5.1 sagt ausdrücklich, dass die Maßnahme C01 „Schaffung eines Ersatzhabitats“ vorlaufend zum Eingriff umzusetzen ist. Die Stadt Gernsheim sichert die Umsetzung der Maßnahme gemäß dem vorliegenden Konzept zu. Teil dieses Konzeptes ist auch die Erfolgskontrolle im Rahmen eines 5-jährigen Monitorings. Die jährlich zu verfassenden Monitoringberichte werden der UNB vorgelegt.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zu 8.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 9.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Löschwasserversorgung kann in dem genannten Umfang von 1.600 l/min über einen Zeitraum von mind. 2 Std. von der Schöfferstadt Gernsheim zur Verfügung gestellt werden.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

11. 2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt 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 gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten 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 gem. Feuerwehrgesetzverordnung 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 bauliche Sicherstellung der Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

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

Hinweise

15. 1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

Die Rohmetze 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.

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

17. 3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Ruckstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

(4/5)

Zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen wurden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

Soweit die Anregungen den Vollzug betreffen, sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar geltendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauplanung und -ausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

Die zuständige Brandschutzdienststelle wurde an dem Aufstellungsverfahren beteiligt und hat keine Anregungen vorgetragen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 15. bis 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden, soweit sie die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.

Soweit die Hinweise den Vollzug betreffen, sei hierauf verwiesen, zumal die genannten Fundstellen unmittelbar geltendes Recht darstellen bzw. dieses ausführen und bei der Bauplanung und -ausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

18.

Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Regio@kreisgg.de

Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Both)

Zu 18.: Der Anregung wird entsprochen.





Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Aktenzeichen A III.3 Da 129-2021
Bearbeiter/in Thomas Becker
Durchwahl (06151) 3977836
Fax (06151) 9574539
E-Mail poststelle.archaologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen Frau Schade/Herr Leinweber
Ihre Nachricht 04.06.2021
Datum 07.07.2021

**Betreff: Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim
Bebauungsplan „Gemeindebedarfsfläche östlich der Ringstraße“ sowie
Änderung des FNP für den o.g. Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur ersten Offenlage vom 20.10.2020. Zwischenzeitlich konnte durch die Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie die in o.g. Schreiben angeregte Untersuchung durchgeführt werden und die Bodendenkmäler fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Folgender Hinweis ist daher zur rechtlichen Sicherstellung in den Textteil des B-Plans bei den Hinweisen textlich aufzunehmen:

Wir weisen darauf hin, 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).

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

Thomas Becker M.A.
Bezirksarchäologe

HessenArchäologie (07.07.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der unter Ziffer C1 bereits vorhandene denkmalschutzrechtliche Hinweis wird entsprechend ergänzt.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass seitens der Baudenkmalpflege im Rahmen der Beteiligungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben wurde.



Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt

Schöfferstadt Gernsheim
der Magistrat
Postfach 12 62
64574 Gernsheim

Unser Zeichen: RPDÄ - Dez. III 31.2.61 d 02.07/19-2020/2
Ihr Zeichen: Schade/Leinweber
Ihre Nachricht vom: 04.06.2021
Ihr Ansprechpartner: Barbara Heß
Zimmernummer: 3.048
Telefon/ Fax: 06151 12 8930/ +49 611 327642285
E-Mail: barbara.hess@rpdä.hessen.de
Datum: 5. Juli 2021

**Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim
Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“
Änderung des Flächennutzungsplanes für den o.g. Bereich
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Planziel des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ ist die Ausweisung einer zweigeteilten Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte und eine Sporthalle. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von rund 1,1 ha.

1.

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. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist für eine Fläche von rd. 1,6 ha geplant.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“.

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

2.

Aus der Sicht der **oberen Naturschutzbehörde** teile ich Folgendes mit: Das Vorhaben hat die Errichtung einer Kindertagesstätte und einer Sporthalle zum Ziel und berührt keine Schutzgebiete. Insofern bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen für Reptilien sind rechtzeitig vor Baubeginn umzusetzen und die im Artenschutzgutachten ermittelten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten bzw. im Bebauungsplan festzusetzen.

3.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser
64283 Darmstadt

Internet
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo – Do 8.00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8.00 bis 15:00 Uhr

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 (05.07.2021)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu dem o.a. Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans nehme ich aus Sicht der **Abteilung Umwelt Darmstadt** wie folgt Stellung:

4. Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf werden keine Einwendungen erhoben. Es bestehen Nachforderungen. Folgende Hinweise bitte ich aufzunehmen.

Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

5. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des Grundwasserschutzes und der öffentlichen Wasserversorgung keine Bedenken.

Zum Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“:

1. Deckungsnachweis

6. Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.

- Es ist darzustellen, ob im Rahmen der bestehenden Wasserrechte und der Fördermengen der letzten 5 Jahre die Trinkwasserversorgung sichergestellt ist.

- Es ist darzustellen, ob noch verfügbaren Kapazitäten zur Deckung dieses Bedarfs vorhanden sind (Gegenüberstellung der Wasserechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre oder Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen).

2. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

7. In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 0-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Bitte nehmen Sie Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

Zu 4.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Änderung des Flächennutzungsplans

Zu 5.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan:

Zu 6.: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die öffentliche Wasserversorgung für das Plangebiet (Fläche für Gemeinbedarf, hier: Kindertagesstätte und Sporthalle) ist gesichert. Dies wird in der Bebauungsplan-Begründung weitergehend ausgeführt.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen aus der Studie von BGS UMWELT vom August 2012 wurde in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen (Kapitel 10.2.8 Bemessungsgrundwasserstände). 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 ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten, darauf wird im Bebauungsplan unter C3 Grundwasserschutz hingewiesen.

Der Planungsträger kommt damit seiner Informationspflicht gegenüber den Bauherren nach. Bauherr und/oder Grundstücksverkäufer ist die Schöffersstadt Gernsheim.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

8. Im Zuge der Siedlungserweiterung plant die Schöfferstadt Gernsheim den Neubau einer Kindertagesstätte mit anschließender Turnhalle. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans bezieht sich auf das Flurstück 46/3 und umfasst eine Gesamtgröße von rund 10.123 m². Als Standort der KiTa werden die Parzellen 47/1 und 46/1, zwischen Neubaugebiet und Tennisanlage in Überlegung gezogen.

Zum o.g. Verfahren nehme ich wie folgt Stellung:

1. Umgang mit Niederschlagswasser

9. Ich weise darauf hin, dass für die Versickerung oder Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer bei der zuständigen Wasserbehörde (hier UWB) eine Erlaubnis nach §§ 8, 9 i.V.m. 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen ist. Die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Weiterhin gilt, dass nach den gesetzlichen Vorgaben die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten ist. Ziel der abflussreduzierenden Maßnahmen ist es, die Kanalisation und die Kläranlage zu entlasten und eine ortsnahe Versickerung vorzuziehen (gem. § 37 Abs. 4 S. 1 Hessisches Wassergesetz HWG). Der Begründung des BBP nach ist Gegenstand der Planung eine extensive Begrünung des Daches der KiTa. Zudem sollen entsprechend der Begründung wasserdurchlässige Materialien für die Flächenbefestigung verwendet werden. Weitere Verwertungsmaßnahmen wie die Niederschlagswasserverwertung als Brauchwasser oder zur Bewässerung sind in der Planung zu realisieren.

2. Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

10. Das Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasserbehandlungsanlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.

Bodenschutz

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

1. Nachsorgender Bodenschutz

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

Zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

und zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bauherr ist die Schöfferstadt Gernsheim, die äußere Erschließung ist Bestand, die Abwasserersatzung wird beachtet.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auch der Schöfferstadt Gernsheim sind keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die **textlichen** Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

12. 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 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.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

2. Vorsorgender Bodenschutz

13. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir erneut vorgelegten Planunterlagen (Umweltbericht, Stand 05.2021) zum Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche östlich der Ringstraße“ hinreichend betrachtet.

Immissionsschutz

14. Gegen den Bauungs- und Flächennutzungsplanentwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die Vorlage einer Schallimmissionsprognose für den Betrieb einer Sporthalle kann im Verfahren verzichtet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Sporthalle kann von der zuständigen Behörde der Nachweis auf Immissionsschutztechnische Verträglichkeit noch gefordert werden.

15. Aus Sicht des Fachdezernats Oberflächengewässer werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bauungsplanentwurf und die Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht.

Aus **bergrechtlicher** Sicht teile ich Folgendes mit:

16. Die in meiner letzten Stellungnahme gegebenen Informationen wurden in die Begründung (Kap. 12 Bergrecht) aufgenommen. Neue Erkenntnisse bezüglich der von mir zu vertretenden Belange haben sich seitdem nicht ergeben.

Da nicht erkennbar ist, ob der Betreiber des Untertage-Gasspeichers „Hähnlein“ bereits über die Planungsabsicht informiert wurde, gilt meine damalige Stellungnahme weiterhin vollumfänglich.

Zu 12.: Der Anregung wird entsprochen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zu 13.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 14.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zu 15.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 16.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die MND Gas Storage Germany GmbH, 64665 Alsbach-Hähnlein, wurde angefragt und hat per E-Mail mitgeteilt, dass diesbezüglich keine Einwände bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

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:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>