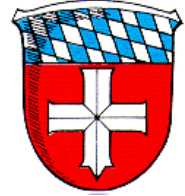


Stadt Bürstadt



Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0017 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 16.06.2021 Verfasser: Frank Lindemann								
Bebauungsplan "Innenentwicklung Ketteler Straße und Oberschultheiß-Schremser-Straße"									
Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss									
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>28.06.2021</td><td>Magistrat der Stadt Bürstadt</td></tr><tr><td>23.09.2021</td><td>Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung</td></tr><tr><td>29.09.2021</td><td>Stadtverordnetenversammlung</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt	23.09.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung	29.09.2021	Stadtverordnetenversammlung
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>								
28.06.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt								
23.09.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung								
29.09.2021	Stadtverordnetenversammlung								

Sachverhalt:

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans "Innenentwicklung Kettelerstraße und Oberschultheiß-Schremser-Straße" wurde die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Über die hierbei eingegangenen Anregungen ist zu beraten und zu beschließen. Anschließend ist der Satzungsbeschluss zu fassen.

Als Anlage beigefügt sind folgende Unterlagen:

- Sitzungsvorlage mit Abwägung der Anregungen sowie dem Beschlussvorschlag.
- Unterlagen zum Bebauungsplan, bestehend aus Planteil, textlichen Festsetzungen und Begründung.

Da keine weitere Änderung an der Planung erforderlich ist, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Mit Veröffentlichung des Beschlusses wird der Plan rechtskräftig. Von der Verwaltung wird empfohlen, den Beschlussvorschlägen zu folgen.

An die Gremien mit der Bitte um Beratung und Beschlussfassung.

Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes

Anlage/n:

Vorlage zur Sitzung des Magistrates am	27.09.2021
Vorlage zur Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am	23.09.2021
Vorlage zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am	29.09.2021

**Betr.: Bauleitplanung der Stadt Bürstadt;
Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“ in der Stadt Bürstadt**

- hier: a) Kenntnisnahme des Ergebnisses der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB**
- b) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- c) Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Anlass der Planung

Die Stadt Bürstadt beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des in Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Südosten des Stadtgebiets Bürstadt. Die beiden Teilgeltungsbereiche weisen eine allgemeine Wohnbebauung mit einigen wenigen anderen nicht störenden Nutzungen (Gewerbe, Gastronomie, Beherbergung, Soziale Einrichtung) auf. Die Wohngebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Einige wenige Gebäude sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. An der Boxheimerhofstraße bestehen zwei Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen, die aufgrund einer relativ flachen Dachneigung auch nicht wesentlich höher sind als die höheren zweigeschossigen Gebäude in den beiden Teilgeltungsbereichen. Vereinzelt gibt es bereits Wohngebäude in zweiter Reihe (im straßenabgewandten Grundstücksteil) und es liegen auch unterschiedliche bauliche Tiefen der straßenseitigen Bauzeile vor. Die Grundstücke sind mit ca. 38,50 m im Teilbereich 1 und bis zu knapp 44,0 m Tiefe im Bereich im Teilgeltungsbereich 2 sehr groß. Die älteren Gebäude in den Planteilgebieten stammen aus den 60er Jahren und wurden in einigen Fällen bereits durch neuere Gebäude ersetzt oder umgebaut und modernisiert. Aufgrund der sehr tiefen Grundstücke wird in den Planteilbereichen ebenso wie in anderen vergleichbaren Lagen des Stadtgebiets noch ein gewisses Nachverdichtungspotential gesehen, das im Zuge künftiger Neubebauung oder bei Umbauvorhaben genutzt werden könnte. Der vorliegende Bebauungsplan soll hier den entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen schaffen.

In einem Bereich nördlich der Ober-Schultheiß-Schremser-Straße und einem Bereich nördlich der Kettelerstraße soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine ergänzende Wohnbebauung „in zweiter Reihe“ der Grundstücke oder alternativ auch eine tiefere Bebauung über die bisherige hintere Bauflucht hinaus vorbereitet bzw. zugelassen werden. Nachdem im betreffenden Bereich bislang nur Nebengebäude in zweiter Reihe errichtet wurden, jedoch keine Hauptnutzung, ist ein Einfügen nach § 34 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Fläche bzw. Lage auf dem Grundstück für eine Hauptnutzung im rückwärtigen Grundstücksteil überwiegend nicht gegeben.

Die ergänzende Bebauung von bestehenden Wohngrundstücken bzw. die planungsrechtliche Vorbereitung einer höheren baulichen Ausnutzung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und liegt daher auch im öffentlichen Interesse, denn es gelingt hierdurch, die Wohnraumversorgung zu verbessern, ohne dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadt Bürstadt zunächst für zwei einzelne Pläne eingeleitet. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Kongruenz der Ziele der beiden Bauleitplanverfahren werden beide Bauleitplanverfahren hier in einem Verfahren bzw. Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen zusammengefasst.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 13.11.2019 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung innerhalb des in Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Südosten des Stadtgebiets Bürstadt mit dem Ziel der maßvollen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum, die Bebauungspläne „Oberschultheiß-Schremser-Straße A“ und „Kettelerstraße A“ in der Stadt Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadt Bürstadt zunächst für zwei einzelne Pläne eingeleitet. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Kongruenz der Ziele der beiden Bauleitplanverfahren werden beide Bauleitplanverfahren hier in einem Verfahren bzw. Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen zusammengefasst.

Die zunächst getrennt beschlossene Aufstellung von zwei Bebauungsplänen wurde daher für den zusammengefassten Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen als ein Aufstellungsbeschluss am 10.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Das Netto-Bauland des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 43.254 m², woraus sich durch die festgesetzte GRZ von 0,4 eine zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 17.302 m² ergibt. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 13.11.2019 beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte wegen der COVID-19-Pandemie auf Grundlage des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) über die Veröffentlichung der Entwurfsplanungen im Internet in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.04.2021 hingewiesen wurde. Daneben wurden die Entwurfsunterlagen in dieser Zeit als zusätzliches Informationsangebot im Bürgerbüro im Rathaus der Stadt Bürstadt während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Der Einlass in das Rathaus war jedoch im Sinne der Einhaltung der Hygiene-Bestimmungen ausschließlich nach telefonischer Voranmeldung zwecks Terminvereinbarung und bei Anwesenheit von maximal zwei Personen aus dem gleichen Haushalt möglich. Die Öffentlichkeit wurde durch die Einstellung der Entwurfsplanungen ins Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung an der Planung beteiligt und es wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit bestand, sich beim Bürgerbüro der Stadt Bürstadt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten. Stellungnahmen konnten während dieser Zeit elektronisch beim Bauamt abgegeben werden. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Bürstadt oder im Rahmen einer Einsichtnahme unter den vorgenannten Bedingungen zur Niederschrift abzugeben.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.05.2021 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- a) **Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.**
- b) **Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.
Der Magistrat wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.**
- c) **Der Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“ in der Stadt Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den in der Begründung genannten Anlagen (Bestandspläne Teilgeltungsbereich 1 und 2), wird hiermit gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom März 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt. Der Magistrat der Stadt Bürstadt wird beauftragt, den Bebauungsplan durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.**

Bürstadt, den 16. September 2021
Stadtbauamt / Lindemann

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 um Stellungnahme gebeten:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (über BIL-Portal)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über eigenes On-line-Portal)
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3, Bonn
5. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
6. CenturyLink Communications Germany GmbH - Abteilung Planauskunft, Frankfurt (über BIL-Portal)
7. Colt Technology Services GmbH, Frankfurt (über BIL-Portal)
8. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
9. Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest, PTI12, Mainz
10. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
11. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
12. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
13. EWR Netz GmbH, Worms
14. GASCADE Gastransport GmbH - Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation, Kassel (über BIL-Portal)
15. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
16. Hessenwasser GmbH & Co. KG, Groß-Gerau
17. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
18. Kläranlage Bürstadt
19. Kreishandwerkerschaft Bergstraße, Bensheim
20. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
21. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung B: Bau- und Kunstdenkmalpflege, Wiesbaden
22. Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Darmstadt
23. Open Grid Europe GmbH, Essen (über BIL-Portal)
24. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
25. Polizeistation Lampertheim-Viernheim, Lampertheim
26. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
27. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
28. Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara, Bürstadt
29. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
30. Vodafone / Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG - Zentrale Planung, Kassel
31. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
32. Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH (VRN), Mannheim
33. Wasserverband Bürstadt
34. Westnetz GmbH - DRW-S-LK-TM, Dortmund (über BIL-Portal)
35. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
36. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH) - c/o Herrn Dr. Jörg Weise, Wettenberg
37. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - Landesverband Hessen e.V., Frankfurt
38. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine (DGWV) - Landesverband Hessen e.V., Verteilerstelle Götz, Weilrod
39. Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V., Lorsch
40. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON), Echzell
41. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim

42. Naturschutzbund Deutschland (NABU) - Landesverband Hessen e.V., Wetzlar
43. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) - Landesverband Hessen e.V., Wiesbaden
44. Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden
45. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
46. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen
47. Magistrat der Stadt Lampertheim
48. Magistrat der Stadt Lorsch

Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen bis zum 21.05.2021 eingegangen:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (über BIL-Portal)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (über eigenes Online-Portal)
4. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Referat Infra I 3, Bonn
5. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
6. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
7. Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim
8. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen (über BIL-Portal)
9. EWR Netz GmbH, Worms
10. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
11. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
12. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
13. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
14. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
15. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
16. Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara, Bürstadt
17. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
18. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
19. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
20. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen

Da die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 21.05.2021 abgelaufen ist und keine Fristverlängerung beantragt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Einwendungen zum Inhalt des vorgelegten Bebauungsplanes geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4 a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist. Hierzu wird festgestellt, dass die Stadt Bürstadt alle ihr bekannten Belange in der Bauleitplanung berücksichtigt hat.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gegen den Zweck und den Inhalt des Bebauungsplanes keine Einwendungen vorgebracht. Eine städtebauliche Stellungnahme und ein nachfolgender Beschlussvorschlag können daher entfallen.

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen:

1. Amprion GmbH
Ergebnis Ausdruck zu TG 1 über BIL-Portal vom 20.04.2021, Aktenzeichen: ohne
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
Stellungnahme vom 18.05.2021, Aktenzeichen: HP-02-06-03-02-B2021 #046
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn
Ergebnis Ausdruck für TG1 über Online-Portal vom 13.04.2021, Aktenzeichen: #20210413-0435
Ergebnis Ausdruck für TG2 über Online-Portal vom 13.04.2021, Aktenzeichen: #20210413-0441
4. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
Stellungnahme vom 30.04.2021, Aktenzeichen: TÖB-41
5. Evonik Technology & Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines, Essen
Ergebnis Ausdruck für TG 1 über BIL-Portal vom 14.04.2021, Aktenzeichen: ohne
6. Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt
Stellungnahme vom 07.05.2021, Aktenzeichen: ohne
7. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
Stellungnahme vom 19.04.2021, Aktenzeichen: A III.3 Da 86-2021
8. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (über BIL-Portal)
Ergebnis Ausdruck für TG1 über BIL-Portal vom 13.04.2021, Aktenzeichen: 20210401661
Ergebnis Ausdruck für TG2 über BIL-Portal vom 13.04.2021, Aktenzeichen: 20210401666
9. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Request Management/Behördenengineering, Nürnberg
Stellungnahmen für TG 1 + TG 2 vom 11.05.2021, Aktenzeichen: ohne
10. Gemeindevorstand der Gemeinde Biblis
Stellungnahme vom 22.04.2021, Aktenzeichen: Em
11. Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen
Stellungnahme vom 23.04.2021, Aktenzeichen: ohne

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Behandlung vorgeschlagen:

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr - Referat Infra I 3, Bonn
Stellungnahme vom 14.04.2021
Aktenzeichen: 45-60-00 / K-IV-476-21**

Inhalt:

„durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“

Fachliche Beurteilung:

Der Hinweis des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen. Aus der Stellungnahme ergibt sich kein Hinweis auf konkret berührte Belange, weshalb eine weitergehende Berücksichtigung dieser Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen in der Planung.

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt, Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
Stellungnahme vom 21.05.2021
Aktenzeichen: TÖB-2021-1617

Inhalt:

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

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

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Begründung

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Es wird ausgeführt, dass im Rahmen der offenen Bauweise u.a. auch Hausgruppen möglich sind, diese jedoch aufgrund der "kleinteiligen Eigentumsstruktur" nicht zu erwarten sind. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die im Teilgeltungsbereich 2 nebeneinander gelegene, unbebaute Grundstücke 648/3, 648/4 und 648/5 hin. Auf dem Grundstück 648/3 wäre bei einer maximalen Gebäudelänge von 35 Metern mit Ausrichtung zur Wolfstraße eine Hausgruppe mit bis zu 6 Wohneinheiten durchaus denkbar. Auch können hier durchaus mehrere Hausgruppen innerhalb des Baufensters entstehen. Wir bitten, dies in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Fachliche Beurteilung:

Städtebau-, Bauplanungs-, und Bauordnungsrecht

Begründung

Die Aussage der Begründung ist zutreffend, da auch im Bereich der nebeneinanderliegenden Grundstücke allenfalls zwei Grundstücke zusammengelegt werden können. Das dritte Grundstück befindet sich im Eigentum einer Kirchengemeinde und wird nur auf Erbpachtbasis zur Bebauung zur Verfügung stehen, oder für ein kircheneigenes Wohnprojekt genutzt. Eine Bebauung mit Hausgruppen ist grundsätzlich möglich und planungsrechtlich zulässig, wird jedoch in Kenntnis der Eigentumsverhältnisse auch hier nicht erwartet. Genau diese Aussage wurde in der Begründung getroffen. Im Übrigen spricht ja auch nichts gegen Hausgruppen als verdichtete Bauweise.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Begründung der Überschreitung der GRZ weisen wir darauf hin, dass eine bloße Aufzählung der Ausnahmetatbestände als Begründung nicht ausreichend ist. Wir empfehlen, hier kurz die Beweggründe für die Ausnahmen aufzuführen.

Zu den Festsetzungen

A.2.1. Grundflächenzahl - Weitere Überschreitungen

Im Hinblick auf die unter A.6.1. getroffene Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser und den unter C.1.2. erfolgten Hinweis zur Gefahr von Starkregenereignissen und dem städtischen Kanalnetz regen wir an, die Überschreitung der zulässigen Grundfläche über den Wert von 0,7 hinaus für die Herstellung von Tiefgaragen auf einen maximalen Wert zu beschränken, die Festsetzung eindeutig als Ausnahme zu formulieren und diese Überschreitungsmöglichkeit von weiteren Bedingungen abhängig zu machen (z. B. zum Umgang mit Niederschlagswasser).

Der Empfehlung wird gefolgt und die Begründung des Bebauungsplans entsprechend ergänzt. Zur optimalen Aktivierung der Zweitreihenbebauung sind Zufahrten und ggf. auch Stellplätze auf den straßenseitigen Grundstücksteilen zugunsten der rückwärtigen Bebauung erforderlich, die zu einer höheren Nutzung durch befestigte Freiflächen führen kann. Die entsprechend höhere Bodenversiegelung wird zur Erreichung des Ziels der Innenentwicklung und baulichen Nachverdichtung in Kauf genommen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 wäre die Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 19 BauNVO ohnehin bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Die geringfügige Erweiterung der Zulässigkeit bis zu einem Wert von 0,7 wird durch festgesetzte Maßnahmen wie z.B. die Versickerung von Niederschlagswasser oder Vorgaben für die Grundstücksbepflanzung kompensiert. Eine besondere Regelung ist für Tiefgaragen aufgenommen, durch die der Wert der zulässigen baulichen Nutzung unter der Voraussetzung einer begrünter Tiefgaragendecke weiter erhöht werden kann. Hiermit sollen Tiefgaragen „gefördert“ werden, um durch die Verlegung des Parkens unter die Erde eine Option zu schaffen, die ebenerdige Aufenthalts- und Wohnqualität zu erhöhen.

Das Ziel der Stadt ist eine bauliche Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes. Diese soll nicht durch eine zu hohe Regeldichte des Bebauungsplans unattraktiv werden, weshalb keine weitere Regelung auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden soll. Das Plangebiet zeichnet sich schon bisher durch eine hohe bauliche Bodennutzung, allerdings vor allem durch befestigte Freiflächen, Garagen und Nebengebäude aus, so dass die Auswirkungen der Nachverdichtung auf die verschiedenen Schutzgüter, insbesondere die wasserwirtschaftlichen belange als eher gering beurteilt werden.

A.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Da in der Festsetzung B.1.1. die Höhe baulicher Anlagen im Falle von Gebäuden mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern auf maximal 10,50 m begrenzt wird, regen wir an, in A.2.3. in Absatz 1 einen entsprechenden Querverweis auf B.1.1. aufzunehmen und auch in der Nutzungsschablone auf diese Festsetzung hinzuweisen (ähnlich der Fußnote 1 zum Bezugspunkt).

Bauaufsicht

Zu A.2.1.

Die zur Herstellung von Tiefgaragen zulässige Überschreitung der GRZ 2 sollte konkret festgesetzt werden (z.B. ...darf bis 0,8 überschritten werden, wenn...).

Zu A.3.

Hier sollte im Text hervorgehen, dass für die Anwendung dieser Abweichungen die Nachbarzustimmung erforderlich wird.

Der Anregung wird gefolgt und ein Querverweis in den Textfestsetzungen, sowie eine Fußnote in der Nutzungsschablone ergänzt.

Es stellt sich die Frage, warum die Zulässigkeit von Tiefgaragen bzw. deren Größe begrenzt werden sollte. Gerade in der kleinstrukturierten Innenstadtlage machen Tiefgaragen wirtschaftlich meist nur bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke Sinn. Auch aufgrund der teilweise sehr schmalen Grundstücke kann eine vollständige „Unterkellerung“ des Grundstücks mit einer Tiefgarage erforderlich sein, um die ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu schaffen. Die Stadt begrüßt die Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen aufgrund der erheblichen Vorteile für die Wohnqualität ausdrücklich und sieht kein Erfordernis für eine entsprechende Einschränkung, sofern über der Tiefgaragendecke eine Begrünung auf hinreichender Substratstärke erfolgt, wie dies auch in der betreffenden Festsetzung gefordert ist. Der Anregung soll daher nicht gefolgt werden.

Ein entsprechender Texthinweis wird ergänzt. Nach Auffassung der Stadt ist aber in einigen Fällen keine Nachbarzustimmung erforderlich (z.B. bei beidseitiger Grenzbebauung), so dass der Hinweis entsprechend eingeschränkt formuliert wird.

Zu B.2.2.

Die Angabe im 1. Absatz ist unbestimmt. Sind hier nur offene oder auch geschlossene Holz- oder Metallzäune zulässig?

Allgemein zur umgebenden Bebauung:

Der planungsrechtliche Rahmen zur Nachverdichtung sollte auch in den anderen, gleichartigen Straßengevierten zwischen Nibelungenstraße/Kettelerstraße bzw. Bahnlinie/Wasserwerkstraße geschaffen werden. Hier kommen regelmäßig Bauanfragen für die zweite Reihe.

Untere Wasserbehörde

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Wir bitten um folgende Ergänzungen:

In Abbildung 6 der Begründung ist das Plangebiet falsch markiert und sollte geändert werden.

Die Festsetzung ist bestimmt, da sie sich ausschließlich auf die Materialwahl bei Einfriedungen bezieht. Die Festsetzung einer „offenen“ Einfriedung wäre hingegen tatsächlich unbestimmt, weshalb an der Festsetzung nichts geändert werden soll. Im Übrigen werden die Regelungen der HBO und des Nachbarrechts hinsichtlich der Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen in dem schon weitestgehend bebauten Gebiet mit unterschiedlichsten Einfriedungen für ausreichend erachtet.

Weitere Bebauungspläne zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen von Nachverdichtung sind bei der Stadt Bürstadt im Gespräch und sollen zu gegebener Zeit aufgestellt werden. Allerdings stehen nicht alle Bürger entsprechenden Nachverdichtungen positiv gegenüber, insbesondere wenn es um Nachverdichtung auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück geht. Daher sollen die Plangebiete der Innenentwicklung überschaubar groß gehalten werden, um die Planung nicht durch eine zu große Zahl von potenziell kritischen Stellungnahmen zu gefährden.

Untere Wasserbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Die Markierung des Plangebiets in Abb. 6 wird korrigiert.

Geothermie

Leitfaden „Erdwärmenutzung in Hessen“ (6. Auflage)

Heizölverbraucheranlagen in weiteren Risikogebieten nach § 78 c Wasserhaushaltsgesetz

In den Gebieten bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

Niederschlagswasserversickerung

Wir bitten um Änderung des Bemessungsgrundwasserstandes in der textlichen Festsetzung (D.5.1) auf 88,5 m üNN. Die Sohlenhöhe der Versickerungsanlagen ist auf 89,5 m üNN zu ändern. Herangezogen wurden die Messdaten der Landesgrundwassermessstellen 13479, 13484, 13470, 13487, 13466 und 13488.

Wir bitten um Beachtung, dass bei der Herstellung einer Tiefgarage Versickerungsanlagen nicht über Tiefgaragen anzuordnen sind.

Recyclingmaterial / Geländeauffüllungen / Bodenaustausch

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden gilt:

- Unterhalb 89,5 m üNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.

Geothermie

Der Hinweis auf den genannten Leitfaden wird zur Kenntnis genommen.

Heizölverbraucheranlagen:

Der Hinweis zur Nachrüstung der vorhandenen Heizölverbraucheranlagen wird zur Kenntnis genommen und im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

Niederschlagswasserversickerung

Die Änderung des Bemessungsgrundwasserstandes wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan vorgenommen.

Die Planung der Versickerungsanlagen hat objektbezogen zu erfolgen und erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung. Im entsprechenden Antragsverfahren können fachliche Hinweise durch die Wasserbehörde gegeben werden.

Recyclingmaterial / Geländeauffüllung / Bodenaustausch

Die nebenstehenden Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

- Oberhalb 89,5 m üNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20²⁾ bzw. Z0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm.1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm.2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln"

Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 1.9.2018.

Anm.3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich jedoch in der Umgebung eines Kulturdenkmals, nämlich der Kath. Pfarrkirche St. Peter. Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf einer Genehmigung, wer in der Umgebung eines

Der Hinweis hinsichtlich der Verwendung von Recyclingmaterial wird zur Kenntnis genommen.

Denkmalschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler befinden.

Die Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen und in den Texten zum Bebauungsplan ergänzt und korrigiert.

unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Im Sinne des § 18 Abs. 2 HDSchG ist demnach bei baulichen Veränderungen der Gebäude Wolfstraße 7 und Oberschultheiß-Schremser-Straße 58 eine Denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Wir bitten daher diesen Hinweis unter D.1. Denkmalschutz in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Ebenso ist in der Begründung zum Entwurf unter I.1.9 Denkmalschutz der erste Satz hinsichtlich des Umgebungsschutzes zu korrigieren, da in unmittelbarer Umgebung des Planbereichs ein Kulturdenkmal bekannt ist. Ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen. Von Seiten der Fachbereiche Landwirtschaft/Feldflur sowie Dorf- und Regionalentwicklung erfolgt keine Stellungnahme. Gefahrenabwehr - Brandschutz Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir zu o.g. Aktenzeichen wie folgt Stellung. <u>Zu den allgemeinen Angaben</u> Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt. <u>Zum baulichen Brandschutz</u> Hinsichtlich der Angabe bei der Objektplanung ist die DIN 14090 zu beachten (siehe Textliche Festsetzungen D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 9 sowie Begründung I.1.7.2 Löschwasser, Seite 12) ergibt sich für mich ein weiterer Hinweis auf die Rechtsvorschrift Anhang „14 H-VV TB: Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“.	In der Stellungnahme der hessenARCHÄOLOGIE werden keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert und keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler gegeben. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Fachbereiche Landwirtschaft/Feldflur keine Stellungnahme erfolgt. Gefahrenabwehr – Brandschutz Die Hinweise zum baulichen Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und in den Texten des Bebauungsplans ergänzt.
--	---

Wir empfehlen, den Hinweis auf den „Anhang 14 H-VV TB: Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen

Sofern sich bei den baulichen Anlagen Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan max. Höhe= 10,50m und Textliche Festsetzungen A.2.3. Höhe der baulichen Anlagen, Seite 2 sowie Begründung I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Seite 16/17), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.

Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Bürstadt zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges und das in diesem Zusammenhang kein Hubrettungsfahrzeug zum Ansatz gebracht werden kann sowie der mithin sachlogischen Notwendigkeit der baulichen Führung des zweiten Rettungsweges.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz

Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Textliche Festsetzungen A.2.1. Grundflächenzahl; A.2.2. Geschossflächenzahl, Seite 2 und D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 9 sowie Begründung I.1.7.2 Löschwasser, Seite 12) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.

Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden

In den Textfestsetzungen soll darauf hingewiesen, dass im bauaufsichtlichen Verfahren bei Objektplanungen mit Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen von mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich ist, welches mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen ist und die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (hier: Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges) berücksichtigt.

Der Hinweis bezüglich der angemessenen Löschwassermenge wird im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.

in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einer überschwemmungsgefährdeten Fläche (siehe Textliche Festsetzungen C.1.3 Überschwemmungsgefahr, Seite 8 sowie Begründung I.2.6 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB: Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen.

Wir empfehlen den Hinweis auf Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB mit aufzunehmen.

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zitierte Rechtsquellen

- Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018
- Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)
- vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3
- Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Der Hinweis bezüglich der Lagerung bezüglich wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen wird in den Texthinweisen des Bebauungsplans ergänzt.

Seitens der ebenfalls beteiligten Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Fachbereich Kreisentwicklung werden keine Stellungnahmen zum Entwurf abgegeben.

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten.“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fachbereich Kreisentwicklung keine Stellungnahmen abgegeben werden.

Die Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird digital erstellt und zu gegebener Zeit an das Bürger-GIS abgegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu inhaltlichen Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Begründung sowie die Texthinweise sind, um entsprechende Aussagen bzw. die Hinweise zu ergänzen.

Energieried GmbH & Co. KG, Lampertheim

Stellungnahme vom 04.05.2021

Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„bitte beachten Sie im Rahmen der Planungsarbeiten für das o.g. Baugebiet die folgen Punkte:

DVGW-Regelwerk

Alle relevanten Bereiche des Regelwerks sind einzuhalten, insbesondere:

GW 125

Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen

- Überpflanzungen vermeiden –

W 405

Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

W 400-1 (A)

Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW); Teil 1: Planung

9.2 Anschlussverlauf und Mantelrohre

„Anschlussrohre sollten geradlinig, rechtwinklig zur Grundstücksgrenze und auf dem kürzesten Weg von der Versorgungsleitung zum Gebäude verlaufen. Vorabverlegungen sind zu vermeiden, da dabei die vorgenannten Kriterien in der Regel nicht eingehalten werden können.“

Lage der Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen der ENERGIERIED verlaufen im Regelfall in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Fachliche Beurteilung:

Die Hinweise der Energieried GmbH & Co. KG werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Texten des Bebauungsplans ergänzt.

Die Planung löst keine Veränderungen an öffentlichen Erschließungsanlagen aus. Bei Baumpflanzungen im privaten Bereich waren auch bislang bereits die entsprechenden Pflanzabstände zu berücksichtigen, auf die im Bebauungsplan nochmals explizit hingewiesen wurde.

Der Hinweis betrifft die Herstellung von Hausanschlüssen und ist zu gegebener Zeit zu beachten.

Änderungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

Löschwasser

Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Vorgaben der ENERGIERIED

Diese finden Sie in unserer Bauherrenmappe auf unserer Internetseite: www.energiesied.de

Gebäudeabriss

Sollten in den betroffenen Gebieten (im Rahmen der Bebauung in zweiter Reihe) Abrisse von Gebäuden mit Gas- oder Trinkwasser-Hausanschlüssen geplant sein, so müssen die folgenden Beantragungen durch den Bauherren stattfinden:

- Beantragung der Leitungstrennung
(sechs Monate vor Abriss)
- Beantragung des Zählerausbaus
(sechs Monate vor Abriss)
- Plananfrage
(eine Woche vor Abriss und unmittelbar vor Abriss)

Hausanschlüsse

Gerne schließt die ENERGIERIED die entstehenden Gebäude an Ihre Versorgungsnetze an und stellt damit die Versorgung mit Trinkwasser und Gas sicher.

Bei Zweitreihenbebauung bzw. Grundstücksteilungen ist die grundbuchrechtliche Sicherung der Hausanschlussleitungen erforderlich. Das Grundbuch-Eintragungsbewilligung-Formular finden Sie auf unserer Internetseite: www.energiesied.de

Der Hinweis über die zur Verfügung stehende Löschwassermenge wird in den Texten des Bebauungsplans ergänzt.

Der Hinweis zur erforderlichen Trennung von Hausanschlüssen bei Abbruch von Gebäuden wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Ein Hinweis auf die Eintragung von Leitungsrechten im Grundbuch wird in die Texthinweise und die Begründung aufgenommen.

Bei Fragen zu Hausanschlüssen steht Ihnen gerne unsere Beraterin zur Verfügung:

Frau Lena McFarland
Tel.: 06206 – 9284 838
E-Mail: lena.mcfarland@energieried.de“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Energieried GmbH & Co. KG wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen in den Texthinweisen und der Begründung.

EWR Netz GmbH, Worms
Stellungnahme vom 22.04.2021
Aktenzeichen: AEXT 2100124/01

Inhalt:

„vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben.

Wir beabsichtigen innerhalb Ihres Planungs-/Baubereiches eigene Leitungen zu verlegen und schlagen deshalb vor, die Arbeiten zu koordinieren und gemeinsam auszuführen.

Der Planungs-/Baubereich wird von Versorgungsanlagen unseres Unternehmens tangiert, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.

Die Auszüge aus den Bestandsplänen der Versorgungsnetze der EWR Netz GmbH haben Sie bereits per E-Mail vom 16. April 2021 erhalten. Für die unterschiedlichen Sparten bestehen einzelne Pläne. Alle Eintragungen in den Plänen sind unverbindlich. Hausanschlussleitungen sind in den Plänen ggf. nicht angegeben.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Fachliche Beurteilung:

Innerhalb der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine städtischen Erschließungsmaßnahmen geplant. Eine Koordinierung von Erschließungsleistungen sollte dennoch mit der Stadt abgestimmt werden, um mehrfache Aufbrüche von Verkehrsflächen zu vermeiden.

Der Hinweis, dass der Planungsbereich von Versorgungsanlagen der EWR Netz GmbH tangiert wird, wird zur Kenntnis genommen.

Die Pläne werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Anlagen sind im öffentlichen Straßenraum verlegt, an dem keine planungsbedingten Veränderungen vorgesehen sind.

Die Hinweise bezüglich des erforderlichen Umgangs mit den Leitungen der EWR Netz GmbH bei Näherung zu diesen wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise bezüglich der Schutzstreifen und Mindestabstände in den Texten des Bebauungsplanes ergänzt.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Wir verweisen auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik.

Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

Beigefügte Pläne:

	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>
Niederspannungskabelplan	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

Entsprechende Hinweise auf die grundsätzlich erforderlichen Leitungsabstände bei Baumanpflanzungen sind bereits im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt.

Das Erfordernis der Einweisung in den Leitungsbestand ist den Baufirmen bekannt. Nachdem im öffentlichen Raum keine Veränderungen vorgesehen sind, ist keine weitergehende Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten. Wir weisen darauf hin, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben sind, d. h. das Niveau der Straßen und Gehwege muss vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muss festliegen und eindeutig erkennbar sein. Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Tieferliegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen eingebracht sein. Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben. Für die Projektierung von Leuchtenstandorten wäre unsererseits zu begrüßen, wenn Garagen und Kfz-Stellplätze im Rahmen des Planverfahrens festgelegt werden. Dadurch wird den Wünschen von Leuchtenversetzungen vorgebeugt, zumal durch die spätere Änderung einzelner Leuchtenstandorte die Gleichmäßigkeit der Straßenbeleuchtung aufgehoben wird und Kosten vom Verursacher der Versetzung zu tragen sind. Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.	An öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Veränderungen vorgesehen. s.o. Eine entsprechende Mitteilung über das Beratungsergebnis wird zugesandt. Nachdem das Plangebiet bereits weitestgehend bebaut ist, erscheint eine Festlegung von Leuchten- oder Stellplatzstandorten nicht erforderlich. Entsprechende Festlegungen könnten im Übrigen einer optimierten Grundstücksnutzung entgegenstehen, so dass sie das Ziel der Nachverdichtung beeinträchtigen könnten. Der Hinweis zur Kostentragung wird zur Kenntnis genommen.
---	---

Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhenniveau des Geländes eine Veränderung durch Auf- oder Abtrag erfahren haben kann. Im Zuge des Abstimmungsverfahrens bzw. der Vorkoordination sind Suchschachtungen im Bereich der EWR-Leitungen herzustellen, um die genaue Tiefenlage festzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse können notwendige Arbeiten wie Leitungssicherung, Leitungsumlegungen oder andere erforderliche Arbeiten definiert, koordiniert und notwendige Aufwendungen und Bauzeiten kalkuliert werden.

Die Planauskunft kann in der Verfahrensakte eingesehen werden“

Die Hinweise zu Belangen der EWR-Leitungen werden zur Kenntnis genommen und haben keine Auswirkung auf Festsetzungen des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der EWR Netz GmbH wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen in den Texthinweisen und der Begründung.

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
Stellungnahme vom 17.05.2021
Aktenzeichen: RB-GW/baya

Inhalt:

„Die Planungen betreffen innerörtliche, bereits bebaute Bereiche in Bürstadt, die sich in zwei Teilbereichen zwischen Siegfriedstraße und Oberschultheiß-Schremser-Straße sowie zwischen der Straße Am Bildstock und Kettelerstraße befinden. Die Nutzung erfolgt Großteils als Wohnnutzung, mit eingestreut vereinzelter, nicht störender gewerblicher Nutzung. Ziel der Planungen ist die geordnete Steuerung des vorhandenen Nachverdichtungspotentials, das vor allem durch Bauen „in zweiter Reihe“ ermöglicht werden soll.

Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main bestehen gegen die Planungen keine grundsätzlichen Bedenken. Sie erscheinen uns im Gegenteil sogar begrüßenswert. Allerdings weichen die Ausführungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zwischen den textlichen Festsetzungen (S. 2 Kapitel A.1.1) und der Begründung (S. 16 Kapitel 1.2.1) ab:

Laut textlicher Festsetzungen wird Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt, wobei die nach §4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sein sollen. In den Ausführungen der Begründung ist die Rede von den Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 ohne weitere Unterscheidung, die ausgeschlossen werden würden, also allen dort genannten Nutzungsarten. Dies würde über die Gartenbaubetriebe und Tankstellen hinaus auch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen betreffen.

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung begrüßt wird und keine grundsätzlichen Bedenken gegen sie bestehen.

Die Begründung wird an den Inhalt der Textfestsetzungen angepasst, bzw. entsprechend konkretisiert.

Ziel muss in unseren Augen sein, neben der Wohnnutzung auch das ansässige und ansiedlungswillige verträgliche Handwerk und Gewerbe zu unterstützen. In der Begründung klingt dies unserer Auffassung nach bereits durch, wenn auf S. 16 erläutert wird, dass kein Reines Wohngebiet festgesetzt wird, weil es erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die bestehenden Nicht-Wohnnutzungen und Eingriffe in den Bestandsschutz bedeuten würde. Die Planunterlagen sollten diese Zielrichtung daher klarstellen und lediglich die Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausschließen, also die Formulierung der textlichen Festsetzungen auch in die Begründung übernehmen.

Ferner möchten wir noch den Hinweis geben, dass sich in den textlichen Festsetzungen unter A.1.1. ein Fehler eingeschlichen hat. Dort heißt es im zweiten Abschnitt:

*Die nach § 4 Abs. **4** Nr. 3 BauNVO im Al/gemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke) ...*

§ 4 Abs. **4** BauNVO existiert nicht, gemeint ist offenbar aufgrund der genannten Nutzungen § 4 Abs. **2** Nr. 3 BauNVO.

Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Punkte im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.“

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen auch den aktuellen gewerblichen Nutzungsbestand. Änderungen der Planfestsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Der Hinweis bezüglich des Fehlers in den Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen einer redaktionellen Korrektur verbessert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main wird entsprechend der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen der Begründung und der Texthinweise

Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt
Stellungnahme vom 11.05.2021
Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-B 5027-2021

Inhalt:

„über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

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

Fachliche Beurteilung:

Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht. Die Hinweise werden jedoch zur Dokumentation des Sachstands in die Begründung und die Texthinweise des Bebauungsplans übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen. Die Begründung sowie die Texthinweise sind, um entsprechende Aussagen bzw. die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes zu ergänzen.

Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
Stellungnahme vom 18.05.2021
Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/18-2021/1

Inhalt:

„der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit zwei Teilgeltungsbereichen fasst zwei Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches zusammen.

Die vorgesehenen Flächen liegen innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

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

Eine Zuständigkeit zur Stellungnahme der **oberen Naturschutzbehörde** ist vorliegend nicht gegeben. Die Belange des Naturschutzes bitte ich insoweit auf der Grundlage der Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu berücksichtigen.

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

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

1. Deckungsnachweis

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.

Fachliche Beurteilung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung angepasst gilt.

Eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist nicht eingegangen, somit ist davon auszugehen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.

Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Flächen des Plangebiets sind weitestgehend bebaut. Die mit dem Bebauungsplan erschlossenen Nachverdichtungspotentiale werden voraussichtlich nur schrittweise und in überschaubarem Umfang zu zusätzlichen Wohnungen führen. Der Trinkwassermehrverbrauch kann hier als vernachlässigbar angenommen werden.

2. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, April 2001 hoher Grundwasserstand) zu rechnen.

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden und die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.

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.

Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

Aus der Grundwasserflurabstandskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie von Oktober 2015 sind Grundwasserflurabstände von 3-4 m zu erwarten. Ein Hinweis hierauf ist bereits in den Texten des Bebauungsplans enthalten.

Aufgrund des zu erwartenden Grundwasserstands von 3,0 – 4,0 m unter Gelände sind aus städtischer Sicht keine verbindlichen Vorgaben zur baulichen Ausführung der Gebäude festzusetzen. Die Anstoßwirkung der betreffenden Hinweise ist ausreichend. Im Übrigen ist mit heutigen baulichen Möglichkeiten auch eine Unterkellerung bis in den Grundwasserschwankungsbereich hinein technisch schadlos möglich. Der Bebauungsplan muss hier keine entsprechenden Festsetzungen treffen.

Das Plangebiet ist bereits als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

Oberflächengewässer

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK Rhein_G-13 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz). Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den 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.

Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete sind im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemäß § 46 Abs. 2 Satz 2 HWG nachrichtlich darzustellen. Der o. a. Hinweis ist zudem vollinhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Oberflächengewässer

Der Hinweis zur Lage innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebiet ist bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Teilgeltungsbereiche bereits nachrichtlich als überschwemmungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet. Auch im Textteil des Bebauungsplans sind bereits entsprechende Hinweise enthalten.

Abwasser

1. Schmutzwasser

Die Planung sieht vor, das anfallende Schmutzwasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. Aufgrund der geplanten Nachverdichtung erhöht sich die Zahl der angeschlossenen Einwohner sowie die der befestigten Flächen in beiden Teilgebieten, daher ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Mischwasserkanalisation mit dem höheren Schmutzwasseranfall zu überprüfen.

2. Niederschlagswasser

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten.

Dazu sind in den textlichen Festsetzungen folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Versickerung des auf den befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser
- wasserdurchlässige Befestigung der PKW-Stellplätzen
- Brauchwassernutzung

Abwasser

Die Teilgeltungsbereiche sind nahezu vollständig bebaut. Es ist nicht zu erwarten, dass die Einwohnerzahl derart zunimmt, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mischwasserkanals nicht ausreicht, zumal der Schmutzwasseranteil in einer Mischwasserkanalisation nicht entscheidend für die hydraulische Auslastung des Kanalsystems ist. Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die GRZ von 0,4 bestimmt, die auch heute bereits für das Plangebiet anzunehmen ist. Weiterhin wird für das Plangebiet eine Niederschlagswasserversickerung festgesetzt, durch die die Auswirkungen einer baulichen Nachverdichtung kompensiert werden. In zwei aktuellen Bauvorhaben wurde der (an den Kanal angeschlossene) alte Gebäudebestand abgebrochen und durch eine mit Versicherung zu entwässernde Folgebebauung ersetzt. Die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung sind analog zu diesen aktuellen Beispielen somit eher zu einer Entlastung des Kanalnetzes beitragen. Ein hydraulischer Nachweis der Leistungsfähigkeit ist daher nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan ist die Niederschlagswasserversickerung festgesetzt. Bislang gab es keine entsprechende Forderung des Bauplanungsrechts für das Plangebiet. Auch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen ist festgesetzt und lässt sich erfahrungsgemäß problemlos realisieren. Letztlich ist zu beachten, dass die Grundstücke auch heute bereits mit einer GRZ von bis zu 0,4 (zzgl. Überschreitung durch Stellplätze, Nebenanlagen etc.) bebaubar waren und sich dieses zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht ändert.

- Zisternennutzung - Begrünung der Tiefgaragendecke mit einer Vegetationsschicht von mind. 40 cm In den Festsetzungen wird auf die Anwendung des Arbeitsblattes DWA-A138 und des Merkblattes M 153 sowie eine erforderliche Erlaubnis für die Versickerung hingewiesen. In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt A.6.1 die Ausnahme zugelassen, dass Niederschlagswasser bis zu einer Höhe von 10 l/s*ha in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden kann. Dieser Festlegung des Einleitewertes kann nicht zugestimmt werden und ist aus den Festsetzungen zu löschen. Bei Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die vorhandenen Entwässerungsanlagen ist zuvor die hydraulische Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen zu überprüfen. Die zulässige Einleitemenge ist anhand einer Kanalnetz- sowie Schmutzfrachtberechnung zu ermitteln. Auf Grundlage dieser Berechnung ist als Ausnahme die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal festzulegen.	Im aktuell bestehenden weitestgehend bebauten Gebiet gibt es keinerlei Restriktionen für die Niederschlagswassereinleitung in die Kanalisation. Ein Abfluss von 10l/s*ha entspricht dem Niederschlagswasseranfall unbebauter Flächen, weshalb der betreffende Wert durchaus plausibel ist. Eine entsprechende Festsetzung zur gedrosselten Einleitung ohne konkreten Wert der Beschränkung der zulässigen Einleitung wäre planungsrechtlich unbestimmt und daher unzulässig. Der genannte Wert ist eine Entwässerungsvorgabe der Stadtentwässerung und kann durch die Stadt als Auflage für die Einleitung in das Kanalsystem festgelegt werden. Die vorliegende Festsetzung soll daher nicht geändert werden. Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebiets ist keine bedeutsame Zunahme der Einleitemenge zu erwarten, sodass die bestehende Kanalisation auch bei der zulässigen Zweitreibenbebauung ausreichend groß dimensioniert ist und die hydraulische Leistungsfähigkeit gegeben. Bereits heute ist eine Bebauung mit einer GRZ von bis zu 0,4 bei gleichzeitiger Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Im Plangebiet sind auch sehr viele bauliche Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc. vorhanden. Nicht nur die zulässige Einleitemenge sondern auch die tatsächlich eingeleitete Niederschlagswassermenge wird sich aufgrund der festgesetzten Niederschlagswasserversickerung reduzieren. Die Flächen des Plangebiets sind im Übrigen bereits in der Entwässerungsberechnung der Stadtentwässerung berücksichtigt.
--	--

Die Planung sieht die Versickerung des Niederschlagswassers vor. In den Festsetzungen ist unter Punkt D.5.1 ein mittlerer hoher Grundwasserstand von 87,5 müNN für die Bemessung von Versickerungsanlagen angegeben. Diese Angabe ist nicht nachvollziehbar, da nach dem Hinweis unter Punkt D.4 der Festsetzungen bislang keine Baugrunderkundung bzgl. der Grundwasserstände durchgeführt worden ist und das mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie der Bemessungsgrundwasserstand gem. dem DWA-A 138 ist mit einem hydrogeologischen Gutachten nachzuweisen.

Bodenschutz

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

1. Nachsorgender Bodenschutz

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.

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

Aus der Stellungnahme des Landkreises Bergstraße ergibt sich ein Hinweis über den korrekten Bemessungsgrundwasserstand. Dieser Hinweis wird entsprechend der fachlichen Beurteilung der Stellungnahme behandelt und eine Korrektur der Angaben vorgenommen.

Ein Hinweis auf das DWA-A 138 ist bereits in den Texthinweisen zum Bebauungsplan enthalten. Nachdem das Plangebiet weitgehend bebaut ist und Nachverdichtung somit nur bei wenigen Grundstücken zu erwarten ist, ergibt eine Untersuchung für das Gesamtgebiet keinen Sinn. Die konkreten Nachweise sind im Rahmen der konkreten Objektplanungen zu führen. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die insgesamt zulässige Bodenversiegelung durch die vorliegende Planung nicht zunimmt, weshalb auch keine weitergehenden Nachweise auf Planungsebene zum Nachweis der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zu führen sind.

Bodenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes in der Planung bereits berücksichtigt werden. Die Hinweise zum ALTIS werden entsprechend in der Begründung ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Dezernates 51.5 hinreichend berücksichtigt sind.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Bei dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a und 10a BauGB wird abgesehen.

Bei § 13a BauGB sind aber auch hier Umweltbelange zu ermitteln und zu bewerten, und es besteht die Pflicht, Eingriffe gering zu halten (§ 2 Abs. 3, § 1 Abs. 6 Nr. 7a, § 1a Abs. 2).

Aus Sicht des Dezernates Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,

Die bauliche Innenentwicklung des Siedlungskörpers entspricht den regelmäßig erhobenen Forderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, da hierdurch die Außenentwicklung des Stadtgebiets minimiert werden kann. Im Plangebiet ist heute bereits eine entsprechende große Bodenversiegelung zulässig, so dass die Planung nicht mit weitergehenden Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden ist. Zudem handelt es sich im Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung und Grundstücksnutzung um stark anthropogen veränderte Böden. Im beschleunigten Verfahren sind diese allgemeinen Aussagen zur (Nicht-)Betroffenheit des Schutzguts Boden ausreichend. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sichte des Dezernates **Immissionsschutz** keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Die Hinweise der **Bergaufsicht** werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich hieraus keine Änderungen der Planung.

– Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. <u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. <u>Aktuelle Betriebe/Konzessionen:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen. Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.	Der Kampfmittelräumdienst wurde durch die Stadt separat beteiligt. Ein Kampfmittelverdacht wurde in der entsprechend vorliegenden Stellungnahme nicht geäußert. Nach Angabe des Kampfmittelräumdienstes ist auch keine systematische Flächenabsuche erforderlich.
--	--

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

Eine verfahrensrechtliche Prüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist im Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Ergänzungen der Begründung und der Texthinweise.

**Stadtbrandinspektor der Stadt Bürstadt - c/o Herrn Uwe Schwara,
Bürstadt
Stellungnahme vom 21.05.2021
Aktenzeichen: ohne**

Inhalt:

„Bezugnehmend auf Ihr Mail vom 14.04.2021 (Ihr Zeichen AV/016.056) möchte ich seitens der Feuerwehr folgende Stellungnahme abgeben:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung müssen die gemäß Planung entsprechend vorgeschriebenen Löschwassermindestmengen zur Verfügung stehen. Die einzuhaltenden Abstände der Löschwasserentnahmestellen zu den geplanten Objekten müssen gem. der aktuellen DIN berücksichtigt werden. Als Ergänzung habe ich Ihnen noch die definierten Anforderungen an die Löschwasserversorgung beigelegt.

In der Planung sind die notwendigen Feuerwehrezufahrten und Rettungswege nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen.“

Die Anlage kann in der Verfahrensakte eingesehen werden“

Fachliche Beurteilung:

Aus der Stellungnahme der Energieried GmbH & Co KG geht hervor: Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Der Hinweis auf die DIN 14090 ist bereits in den Texten des Bebauungsplans enthalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Stadtbrandinspektors wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung

**Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampert-
heim**

Stellungnahme vom 14.04.2021

Aktenzeichen: ohne

Inhalt:

„bezüglich des o.g. Bauvorhabens in der Stadt Bürstadt möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Voraussetzungen, bei der von Ihnen geplanten Baumaßnahme hinweisen:

In der aktuellen DGUV Regel 114-601 wird in einem eigenen Kapitel die Vermeidung von Rückwärtsfahrten des Abfallsammelfahrzeugs gefordert.

Um dies zu gewährleisten, sind bei der Anlage von Stichstraßen Wendeanlagen einzurichten, die das Befahren von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug mit einer Fahrzeuglänge von 10,5 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 to ermöglichen (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 58). Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Wendeanlage nicht realisiert werden, ist mindestens ein Wendehammer (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 59) einzurichten, der es unseren Fahrzeugen ermöglicht, durch kurzes Zurücksetzen die Fahrtrichtung zu ändern.

Da ein unvorhersehbares Rückwärtsfahren – aufgrund von temporären Verkehrsbeeinträchtigungen (z.B. durch Verparkung) – nicht ausgeschlossen werden kann, beträgt die notwendige Fahrbahn- / Fahrgassenbreite bei einer Anliegerstraße bzw. -weg mindestens 3,55 m (DGUV Regel 114-601, 3.8 → 2,55 m, Fahrzeugbreite zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m zu beiden Seiten). Bitte berücksichtigen Sie dabei notwendige Ausweichstellen und die erwartete Verkehrsbelastung (vgl. RAST 06, 6.1.1.10 & Tabelle 16)

Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um eine reibungs- und gefahrlose Abfuhr zu gewährleisten.“

Fachliche Beurteilung:

Die der Gebieterschließung dienenden Straßen weisen für die Belange der Müllentsorgung ausreichende Querschnitte im Rahmen einer für die Müllentsorgung günstigen Ringerschließung auf. Die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans sind bereits vollständig erschlossen und die Abfallsammelbehälter durch die Anwohner an die Straße zu bringen. Dies gilt insbesondere für den Fall rückwärtiger Gebäude in zweiter Reihe auf den Grundstücken.

Es sind keine Veränderungen an den öffentlichen Erschließungsstraßen vorgesehen. Die bestehende Entsorgungssituation wird nicht verändert. Belange der Müllentsorgung sind somit nicht nachteilig berührt.

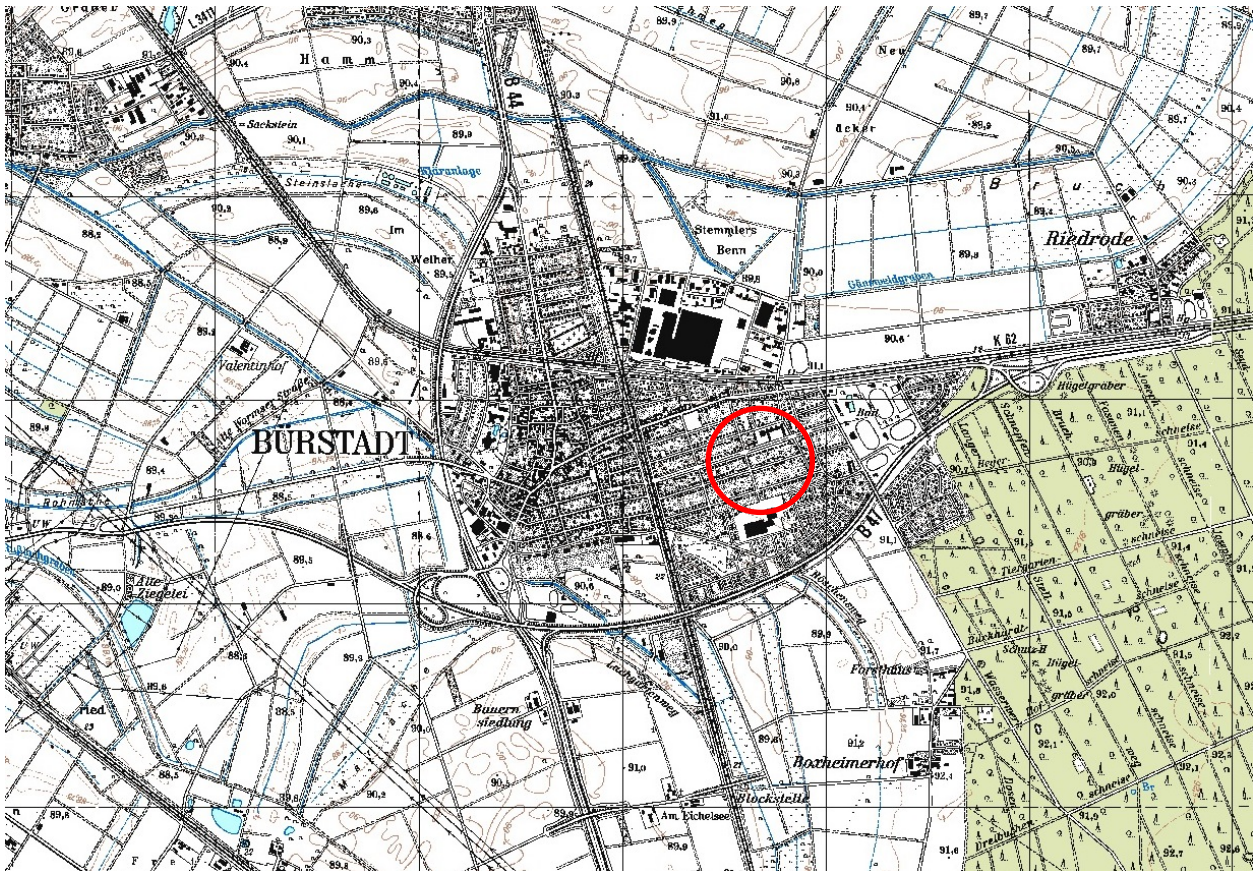
	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme des ZAKB wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Planung, da die Belange bereits angemessen berücksichtigt sind.
--	--



Stadt Bürstadt

Ordnungsschlüssel: 006-31-05-2981-004-096-00

Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“



(Kartendaten: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Begründung

Juni 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:
Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Umweltbelange bearbeitet von:
Stadt Bürstadt
Henry Riechmann
Rathausstraße 2

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1 Situation und Grundlagen	4
I.1.1 Anlass der Planung	4
I.1.2 Geltungsbereiche des Bebauungsplanes	5
I.1.3 Planungsvorgaben	6
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	8
I.1.5 Erschließungsanlagen	9
I.1.6 Belange des Artenschutzes	10
I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange	12
I.1.8 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz	15
I.1.9 Denkmalschutz	15
I.1.10 Belange des Kampfmittelräumdienstes	16
I.1.11 Energiewende / Klimaschutz	16
I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	17
I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
I.2.3 Stellplätze und Garagen	19
I.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	19
I.2.5 Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen	20
I.2.6 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB	21
I.3 Bodenordnende Maßnahmen	23
II. Belange von Natur und Landschaft	23
II.1 Einleitung	25
II.2 Bestandssituation	26
II.2.1 Biotope: Bestand und Bewertung	27
II.2.2 Fauna und Artenschutz	37
II.2.3 Sonstige Schutzgüter	38
II.2.4 Schutzgebietskulisse	38
II.3 Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Biotopausstattung	38

II.4	Maßnahmen und Festsetzungen	38
II.4.1	Maßnahmen zum Artenschutz	38
II.4.2	Maßnahmen zur Berücksichtigung weiterer Belange von Natur und Landschaft	41
II.4.3	Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten	42
III.	Planverfahren und Abwägung	43

Anlagen:

- Anlage 1:** Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen mit Bewertung Teilgeltungsbereich 1, Henry Riechmann, Stadt Bürstadt, Dezember 2020
- Anlage 2:** Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen mit Bewertung Teilgeltungsbereich 2, Henry Riechmann, Stadt Bürstadt, Dezember 2020

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Bürstadt beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des in Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Südosten des Stadtgebiets Bürstadt. Die beiden Teilgeltungsbereiche weisen eine allgemeine Wohnbebauung mit einigen wenigen anderen nicht störenden Nutzungen (Gewerbe, Gastronomie, Beherbergung, Soziale Einrichtung) auf. Die Wohngebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse auf. Einige wenige Gebäude sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. An der Boxheimerhofstraße bestehen zwei Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen, die aufgrund einer relativ flachen Dachneigung auch nicht wesentlich höher sind als die höheren zweigeschossigen Gebäude in den beiden Teilgeltungsbereichen. Vereinzelt gibt es bereits Wohngebäude in zweiter Reihe (im straßenabgewandten Grundstücksteil) und es liegen auch unterschiedliche bauliche Tiefen der straßenseitigen Bauzeile vor. Die Grundstücke sind mit ca. 38,50 m im Teilbereich 1 und bis zu knapp 44,0 m Tiefe im Bereich im Teilgeltungsbereich 2 sehr groß. Die älteren Gebäude in den Planteilgebieten stammen aus den 60er Jahren und wurden in einigen Fällen bereits durch neuere Gebäude ersetzt oder umgebaut und modernisiert. Aufgrund der sehr tiefen Grundstücke wird in den Planteilbereichen ebenso wie in anderen vergleichbaren Lagen des Stadtgebiets noch ein gewisses Nachverdichtungspotential gesehen, das im Zuge künftiger Neubebauung oder bei Umbauvorhaben genutzt werden könnte. Der vorliegende Bebauungsplan soll hier den entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen schaffen.

In einem Bereich nördlich der Ober-Schultheiß-Schremser-Straße und einem Bereich nördlich der Kettelerstraße soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine ergänzende Wohnbebauung „in zweiter Reihe“ der Grundstücke oder alternativ auch eine tiefere Bebauung über die bisherige hintere Bauflucht hinaus vorbereitet bzw. zugelassen werden. Nachdem im betreffenden Bereich bislang nur Nebengebäude in zweiter Reihe errichtet wurden, jedoch keine Hauptnutzung, ist ein Einfügen nach § 34 BauGB hinsichtlich der überbaubaren Fläche bzw. Lage auf dem Grundstück für eine Hauptnutzung im rückwärtigen Grundstücksteil überwiegend nicht gegeben.

Die ergänzende Bebauung von bestehenden Wohngrundstücken bzw. die planungsrechtliche Vorbereitung einer höheren baulichen Ausnutzung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und liegt daher auch im öffentlichen Interesse, denn es gelingt hierdurch, die Wohnraumversorgung zu verbessern, ohne dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadt Bürstadt zunächst für zwei einzelne Pläne eingeleitet. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Kongruenz der Ziele der beiden Bauleitplanverfahren werden beide Bauleitplanverfahren hier in einem Verfahren bzw. Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen zusammengefasst.

I.1.2 Geltungsbereiche des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen innerhalb der bestehenden Wohnsiedlungsfläche Bürstadt. Beide Teilgeltungsbereiche sind von jeweils 4 Straßen umschlossen. Der Teilgeltungsbereich 1 ist durch die Siegfriedstraße im Norden, die Wolfstraße im Osten, die Ober-Schultheiß-Schremser-Straße im Süden und die Straße „Am Entenpfad“ im Westen begrenzt. Der Teilgeltungsbereich 2 ist durch die Straße „Am Bildstock“ im Norden, die Boxheimerhofstraße im Osten, die Kettelerstraße im Süden und die Wolfstraße im Westen begrenzt. Die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes liegen im Stadtquartier östlich der Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim, südlich der Nibelungenstraße, nördlich der B47 und westlich des Sportparkgeländes der Stadt Bürstadt.

Der Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke der Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 347/1, Nr. 347/3, Nr. 348/1, Nr. 349, Nr. 350, Nr. 351, Nr. 352, Nr. 353, Nr. 354, Nr. 355, Nr. 356, Nr. 357, Nr. 358, Nr. 359, Nr. 360, Nr. 361, Nr. 362, Nr. 363, Nr. 563, Nr. 364, Nr. 365, Nr. 366, Nr. 367, Nr. 368, Nr. 369, Nr. 370, Nr. 371, Nr. 372, Nr. 373, Nr. 374, Nr. 375, Nr. 376, Nr. 377 (teilweise), Nr. 378/1, Nr. 380, Nr. 563 (teilweise), Nr. 566 (teilweise), Nr. 567 (teilweise) und Nr. 569 (teilweise). Der Teilgeltungsbereich hat eine Größe von 22.585 m².

Der Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke der Gemarkung Bürstadt Flur 21, Flurstücke Nr. 559/1, Nr. 563 (teilweise), Nr. 614 (teilweise), Nr. 615/1, Nr. 615/2, Nr. 615/3, Nr. 616, Nr. 617, Nr. 618, Nr. 619, Nr. 620/1, Nr. 620/2, Nr. 621, Nr. 622, Nr. 624, Nr. 625, Nr. 626/1, Nr. 626/2, Nr. 627, Nr. 628, Nr. 629/1, Nr. 629/2, Nr. 630, Nr. 631 (teilweise), Nr. 632, Nr. 633, Nr. 634, Nr. 635/1, Nr. 635/2, Nr. 636, Nr. 637, Nr. 638, Nr. 639, Nr. 640, Nr. 641, Nr. 642, Nr. 643, Nr. 644, Nr. 645, Nr. 646, Nr. 647, Nr. 648/3, Nr. 648/4, Nr. 648/5 und Nr. 664/1 (teilweise). Der Teilgeltungsbereich hat eine Größe von 27.145 m².

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in nachfolgender Abbildung durch die gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschult-Heiß-Schremser-Str.“ in Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2021; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 26.01.2021)

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet vollständig als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

Die Festsetzung von Wohngebieten entspricht den Zielen der regional- und Landesplanung, weshalb die vorliegend beabsichtigte Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Darstellung und Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

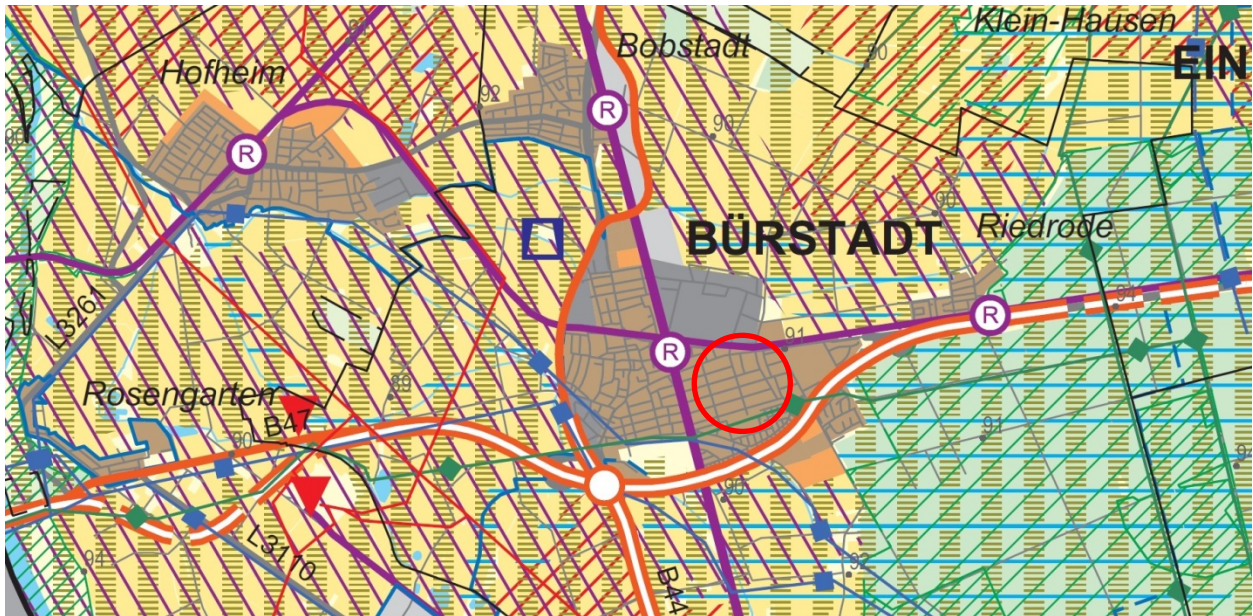


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Der seit 08.02.2003 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bürstadt, der im Maßstab 1:5.000 vorliegt, stellt den Planbereich zu großen Teilen als „Wohnbaufläche“ dar. In Teilgeltungsbereich 2 ist eine Teilfläche als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gekennzeichnet. Diese Spielplatzfläche wurde bei der Neukonzeption der innerstädtischen Spielplatz- und Grünflächen vor einigen Jahren aufgrund nur noch sehr geringer Frequentierung als nicht mehr erforderlich beurteilt und bereits an private Eigentümer bzw. ins Eigentum einer Kirchengemeinde veräußert. Große Spielplatzflächen wurden im Bereich der Alla-Hopp-Anlage geschaffen und weitere Spiel- und Bewegungsflächen werden im Bereich der zentralen Sportanlage entstehen. Die im Bereich dieser früheren Spielplatzfläche gebildeten Bauplätze sollten bislang auf Grundlage § 34 BauGB bebaubar sein. Mit dem jetzt aufzustellenden Bebauungsplan wird eine etwas höhere bauliche Ausnutzung im Sinne der Innenentwicklung und maßvollen Nachverdichtung ermöglicht.

Der Bebauungsplan selbst kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne zwar aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, jedoch gelten hier für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren vereinfachte Verfahrensvorgaben, wonach eine Berichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplans anstelle eines formellen Änderungsverfahrens ausreichend ist. Im Rahmen einer künftigen Berichtigung soll die bisherige Grünflächendarstellung durch eine Darstellung als Wohnbaufläche ersetzt werden. In allen anderen Bereichen ist der Bebauungsplan bereits aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

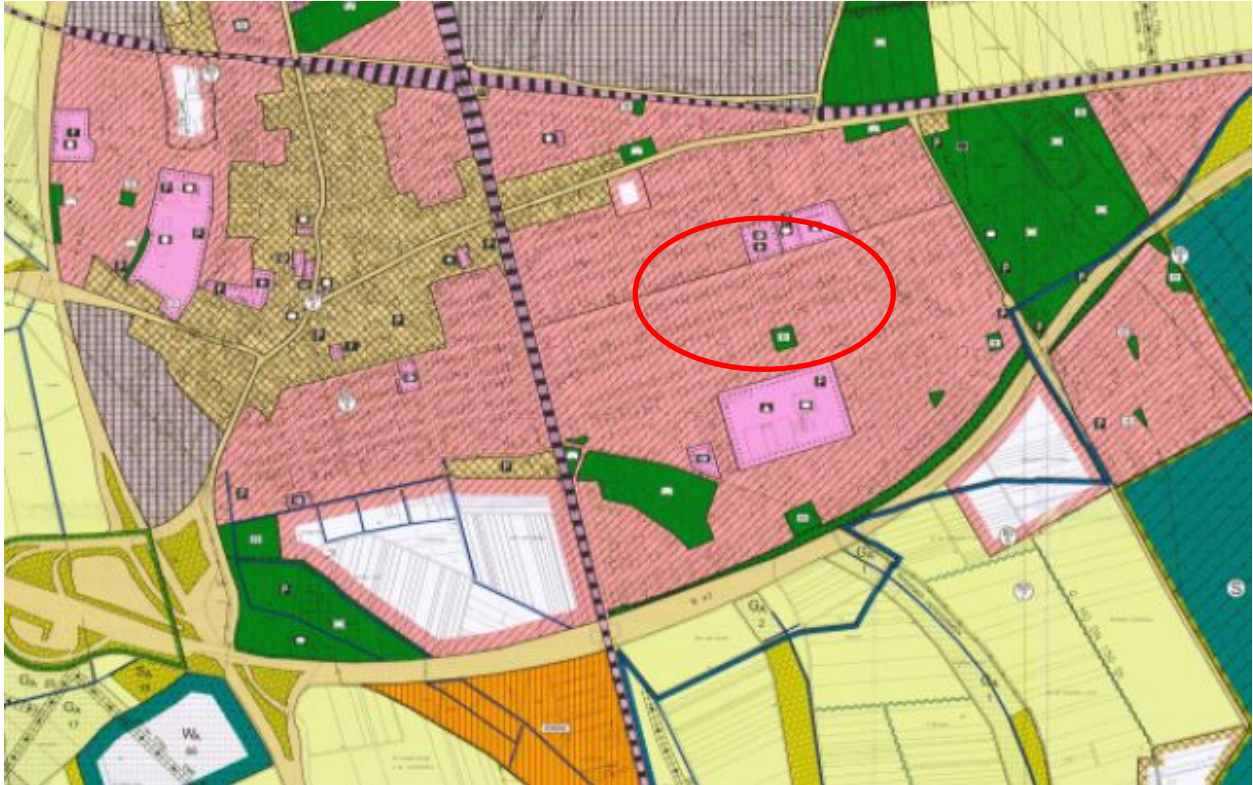


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem seit 08.02.2003 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bürstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 23.03.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Im Übrigen sind die Flächen des Plangebietes bislang unbeplant und hinsichtlich der Bebaubarkeit derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Planungsrechtlich gesehen handelt es sich bei dem Bereich derzeit um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB, wobei zur Realisierung des Wunsches nach einer Nachverdichtung durch Baulückenschluss und Zweitreihenbebauung derzeit kein ausreichend verbindlicher Beurteilungsmaßstab für eine entsprechende dichtere bauliche Nutzung besteht und zur städtebaulichen Ordnung daher zwingend ein Bebauungsplan erforderlich wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich erst in deutlicher Entfernung zum Plangebiet, sodass auch mittelbare Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung auszuschließen sind.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist im Rahmen einer qualifizierten Planung gewährleistet.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bebaut und befindet sich im Stadtkern der Stadt Bürstadt. In und um die Geltungsbereiche ist eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einzel- und **wenigen** Doppelhäusern zu finden. Der Teilgeltungsbereich 1 ist durch die Siegfriedstraße im Norden, die Wolfstraße im Osten, die Ober-Schultheiß-Schremser-Straße im Süden und die Straße „Am Entenpfad“ im Westen begrenzt. Östlich des Teilgeltungsbereiches 1 befindet sich das Gelände der Katholischen Kirche „St. Peter“ und der Schillerschule Bürstadt. Der Teilgeltungsbereich 2 ist durch die Straße „Am Bildstock“ im Norden, die Boxheimerhofstraße im Osten, die Kettelerstraße im Süden und die Wolfstraße im Westen begrenzt.

Im Plangebiet besteht keine einheitliche Bauweise. Die Wohnhäuser wurden überwiegend in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Einige Gebäude weisen aber auch eine einseitige oder sogar zweiseitige Grenzbebauung auf. Die meisten der Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurden grenzständig errichtet, auch wenn hierfür in den meisten Fällen keine entsprechende „Privilegierung“ nach § 6 HBO (Hessische Bauordnung) gegeben sein dürfte. Im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität im Plangebiet sollten künftige Gebäude vorrangig in der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden. Bei bestehender Grenzbebauung auf Nachbargrundstücken macht aber ggf. auch künftig eine Grenzbebauung Sinn, die daher als Ausnahme auch künftig zugelassen werden soll. Im Rahmen einer offenen Bauweise sind zudem auch Doppelhäuser und Hausgruppen möglich. Hausgruppen sind aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur aber eher nicht zu erwarten.

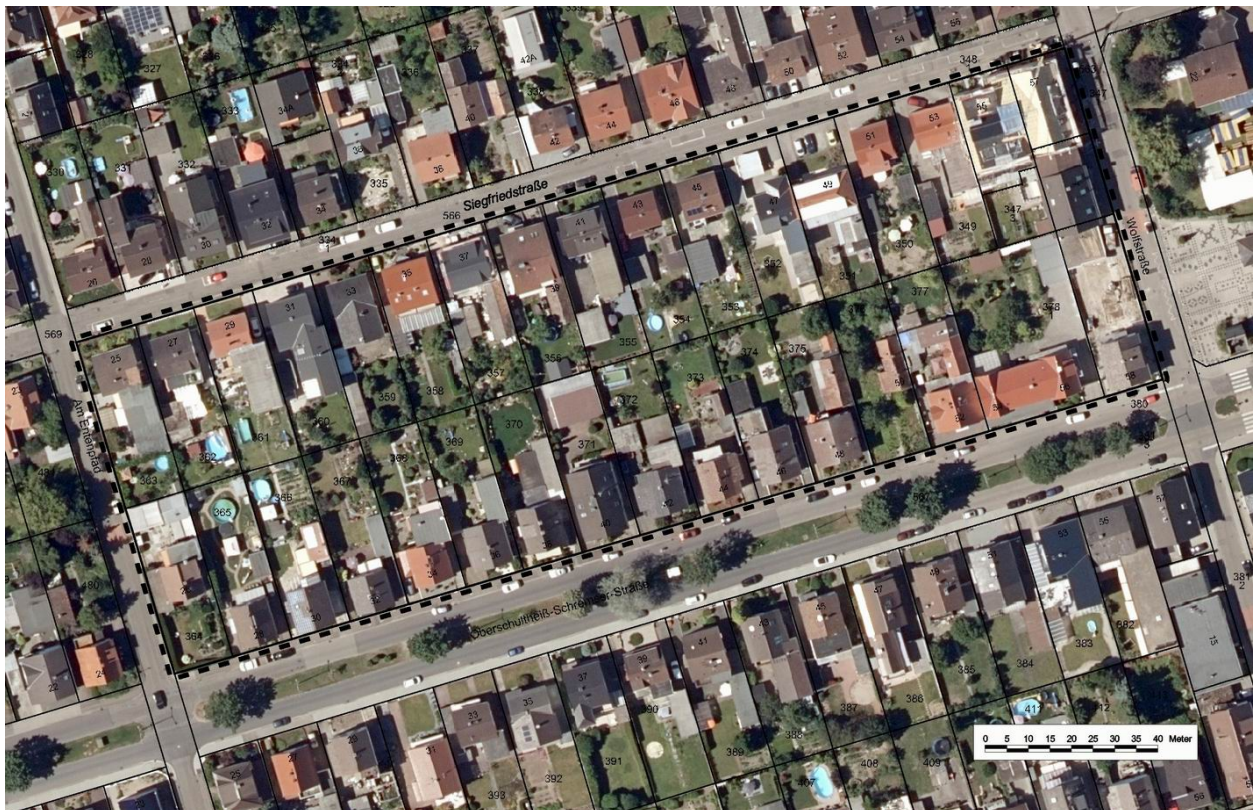


Abbildung 4: Luftbild des Teilgeltungsbereiches 1 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadt Bürstadt, März 2021)

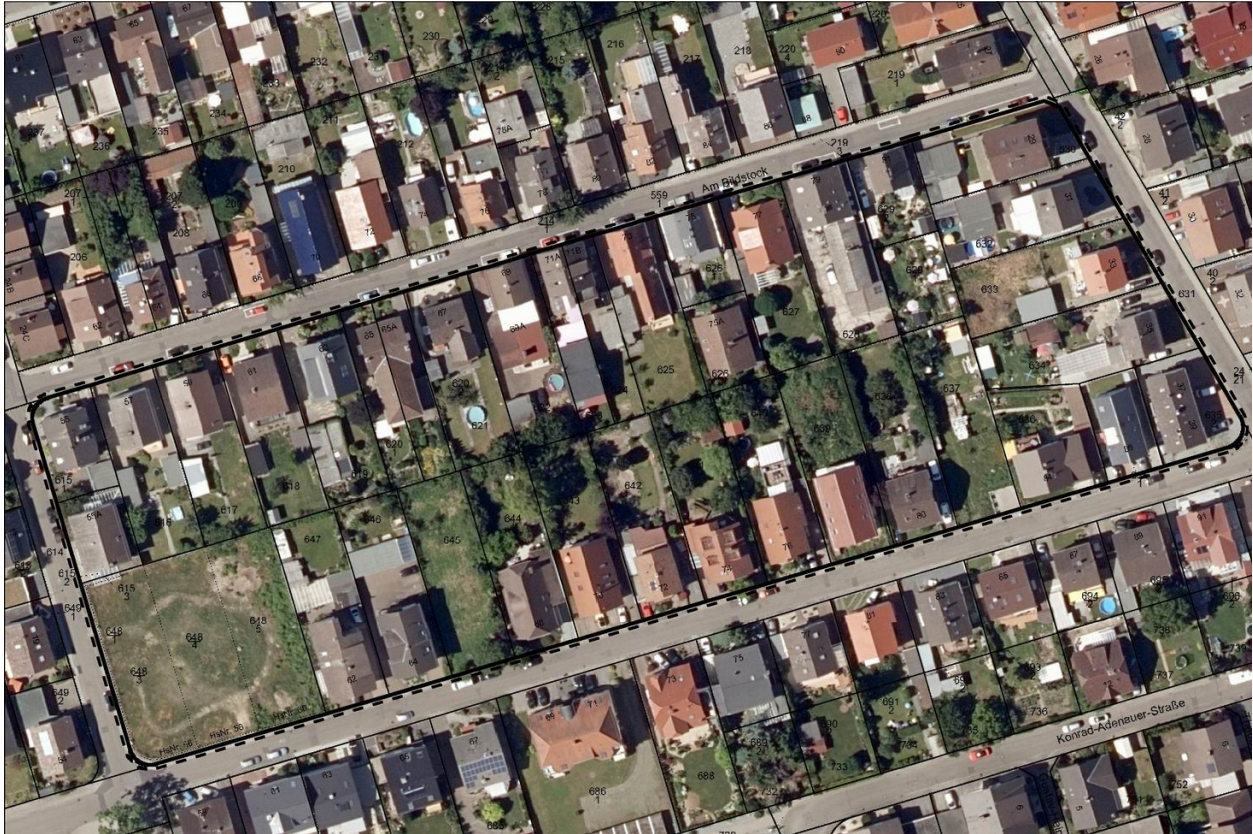


Abbildung 5 Luftbild des Teilgeltungsbereiches 2 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Stadt Bürstadt, März 2021)

1.1.5 Erschließungsanlagen

Die beiden Teilgeltungsbereiche sind vollständig über die bestehenden angrenzenden Straßen erschlossen. Neubauten können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Bei einer Zweitreihenbebauung soll die Erschließung über das Vorderliegergrundstück gesichert werden. Hierbei können sich benachbarte Grundstücke auch auf eine gemeinsame Erschließung der rückwärtigen Bauflächen zusammenschließen. Im Falle realer Grundstücksteilungen ist die Erschließung der straßenabgewandten Grundstücksflächen ggf. durch Baulasten zu sichern.

Eine bauliche Nachverdichtung geht ggf. auch mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung und somit mit zusätzlich anfallendem Niederschlagswasser einher. Auch die anfallende Schmutzwassermenge wird infolge einer Nachverdichtung höher sein als derzeit. Im Bebauungsplan besteht daher vor allem in Bezug auf die Ableitung von Niederschlagswasser ein Regelungsbedarf, damit das bestehende Kanalnetz nicht überlastet wird.

In fußläufiger Entfernung zu den Teilgeltungsbereichen befinden sich zwei Schulen der Stadt Bürstadt. Auch der Bahnhof Bürstadt ist maximal 1,5 km entfernt, von dort können mit den Nah- und Fernverkehrszügen der Deutschen Bahn regionale und überregionale Ziele erreicht werden. Die Bushaltestelle „Wolfstraße“ an der Schillerschule ist in maximal 500 m aus beiden Teilgeltungsbereichen fußläufig zu erreichen. Die Buslinie 652 „Stadtbus Bürstadt“ hält dort im 30 min Takt.

Sollten in den betroffenen Gebieten (im Rahmen der Bebauung in zweiter Reihe) Abrisse von Gebäuden mit Gas- oder Trinkwasser-Hausanschlüssen geplant sein, so müssen die folgenden Beantragungen durch den Bauherren stattfinden:

- Beantragung der Leitungstrennung(sechs Monate vor Abriss)

- Beantragung des Zählerausbaus (sechs Monate vor Abriss)
- Plananfrage (eine Woche vor Abriss und unmittelbar vor Abriss)

Bei Zweitreihenbebauung bzw. Grundstücksteilungen ist die grundbuchrechtliche Sicherung der Hausanschlussleitungen erforderlich.

I.1.6 Belange des Artenschutzes

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Nachdem es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt und konkrete Projektplanungen zur baulichen Nachverdichtung nur für wenige Grundstücke bestehen, werden die Maßnahmen des Artenschutzes perspektivisch für künftige bauaufsichtliche Verfahren bzw. künftige Baumaßnahmen festgesetzt. Die Festlegung der Maßnahmen berücksichtigt mögliche artenschutzrechtliche relevante Sachverhalte im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“. Die Maßnahmen wurden durch einen bei der Stadt Bürstadt beschäftigten Biologen aufgrund örtlicher Bestandsaufnahmen ermittelt.

Im Falle von baulichen Veränderungen kann sich ein Bedarf für Artenschutzmaßnahmen ergeben, die ggf. auch vorlaufend zu den eigentlichen Baumaßnahmen zu realisieren ist, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Nachdem es sich um relativ komplexe fachliche Zusammenhänge handelt, die für Laien kaum zu erfassen sind, sollte bei Baumaßnahmen im Vorfeld eine fachlich qualifizierte Person im Sinne einer ökologischen Bauberatung hinzugezogen werden. In Einzelfällen kann diese Leistung ggf. durch Mitarbeiter der Stadt erbracht werden. Auch externe Sonderfachleute z.B. aus dem Bereich der Biologie oder Landespflege können bei Bedarf hinzugezogen werden. Die Verantwortung für das Vermeiden von artenschutzrechtlichen Verboten liegt allein beim Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmenvorschläge des Umweltfachbeitrags werden als Festsetzungen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) bzw. Hinweise (Empfehlungen) in den Bebauungsplan übernommen. Die fachliche Herleitung der entsprechenden Maßnahmen und damit deren Begründung ist im Teil II „Umweltbelange“ dieser Begründung zu finden. (Typbezeichnungen für die Fledermaus- und Nistkästen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar).

Gehölzschutz/Gehölzerhalt: Vorhandene Bäume und Gehölze im Eingriffsbereich (siehe Bestandskarte: strukturreiche/gehölzreiche Gartenflächen) sind - soweit möglich – zu erhalten und in diesem Fall bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung zu schützen.

Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fallenden Bäumen: Bei unvermeidlich zu fallenden Bäumen ist unmittelbar vor der Rodung eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich evtl. vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen und ggf. diese auf Besatz zu prüfen. Alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren (s.a. Beschränkung der Rodungszeiten für Höhlenbäume).

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Setzzeit d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Da die Baumhöhlen jedoch auch in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich

zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen ist die jeweilige Höhlenöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Beschränkung der Rodungszeit für alle höhlenfreien Gehölze: Die zur Fällung/Rodung bestimmten Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, – gefällt oder gerodet werden.

CEF 1 Installation von Fledermauskästen (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für den Verlust von (potenziell nutzbaren) Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch die Rodung von Höhlenbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind.

CEF 2 Installation von Nistgeräten (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; es sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter aufzuhängen. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B, Nisthöhle 2M, Nisthöhle 3S, Nisthöhle 2GR, Nischenbrüterhöhle 1N sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen um ggf. Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich qualifiziertes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesehen werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Regelungen zu Gebäudearbeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden evtl. als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an ihrer Bausubstanz (Fassade und Dachstuhl) oder auch Abriss sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder Nestlingen muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar mit den Arbeiten zu beginnen. Die UNB erhält

in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Anmerkung: Alternative und funktional gleichwertige Maßnahmen wie beispielsweise eine unmittelbare, vorlaufende Kontrolle sind ebenfalls zulässig. Die UNB erhält in diesen Fällen eine fachliche Begründung und einen Ergebnisbericht.

I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Die geplanten Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Infolge der baulichen Nachverdichtung ist mit einem steigenden Trinkwasserbedarf zu rechnen. Der Trinkwasserverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Stadt Bürstadt abgedeckt.

Der Aspekt des schonenden Umgangs mit Trinkwasser ist durch die einschlägige Gesetzgebung sowie Regelwerke und Verordnungen bereits umfassend bestimmt.

Insgesamt ergeben sich aus Sicht der Stadt Bürstadt aufgrund des geringen Umfangs der Nachverdichtung für die wasserwirtschaftlichen Belange keine planerisch zu bewältigenden Konflikte.

I.1.7.2 Löschwasser

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

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der zulässigen GFZ von 0,8 ein Löschwasserangebot von mindestens 96 m³/h über zwei Stunden bei ausreichenden Druckverhältnissen vorzusehen. Diese Löschwassermenge ist auch für die bereits bestehende bauliche Dichte erforderlich und sollte über das Trinkwassernetz gegeben sein. Im Zweifel sind für die künftigen baulichen Nachverdichtungen entsprechende nachweise zu führen. Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgelungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr wird auf die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie den Anhang 14 H-VV TB: „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten. Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einer überschwemmungsgefährdeten Fläche (siehe Textliche Festsetzungen C.1.3 Überschwemmungsgefahr) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen. Auf eine notwendige Prüfung der Rechtsvorschriften mittels Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im bauaufsichtlichen Verfahren bei Objektplanungen mit Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen von mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich ist, welches mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen ist und die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (hier: Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges) berücksichtigt.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgelungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

I.1.7.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.7.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des Wasserwerkes Bürstädter Wald der Stadtwerke Worms (WSG-ID 431-055) beginnt in einer Entfernung von knapp 0,5 km südöstlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

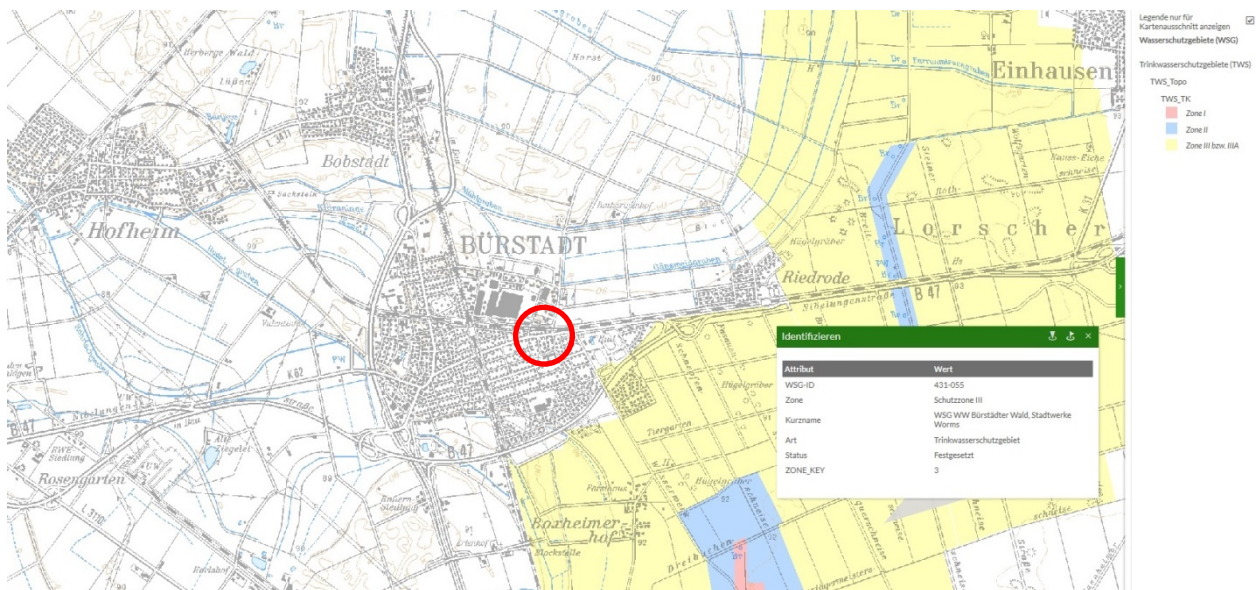


Abbildung 6: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 23.03.2021 unter <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>)

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins, welches eine ausreichend große Entfernung aufweist, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.7.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die bauliche Bodenversiegelung innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs kann sich infolge der angestrebten baulichen Nachverdichtung erhöhen. Zur Minimierung der Auswirkungen der zusätzlichen Bodenversiegelung wird die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist möglichst vor Ort zu versickern. Die Grundstücke weisen hierfür ausreichende Freiflächen auf. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Bei ausnahmsweiser Ableitung in die Abwasseranlage ist die zulässige Einleitmenge auf 10 l/s_{ha} beschränkt. (Hinweis: Dieser Wert ist durch geeignete technische Einrichtungen wie Retentionszisternen, Stauraumkanäle oder durch andere Maßnahmen wie z.B. Gründächer mit dem Entwässerungsantrag fachlich qualifiziert nachzuweisen)

I.1.7.6 Abwasser

Niederschlagwasser aus Bereichen, die starker Verschmutzung unterliegen, ist als Abwasser über die öffentliche Abwasseranlage abzuleiten.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die über das Abwassernetz abzuleitende häusliche Schmutzwassermenge im Rahmen einer baulichen Nachverdichtung zunehmen wird. Durch die bislang nicht gegebene und künftig festgesetzte Niederschlagswasserversickerung wird diese Zunahme des Abwasseranfalls mehr als kompensiert, so dass von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des kommunalen Abwassernetzes auszugehen ist.

I.1.7.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.7.8 Grundwasserstand/Vernässungsgefahr

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfun-gen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Oktober 2015) mit ca. 3-4 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen. Der Planbereich wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums (www.rpda.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (www.bmu.de/download/dateien/hochwasserschutz030400-pdf) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen.

I.1.7.9 Gefahr von Starkregenereignissen

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Straßen können daher ggf. zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann ggf. nicht durch die

Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Stadt Bürstadt verlangt werden.

I.1.8 Bodenschutz / Altlasten / Grundwasserschutz

Der Stadt Bürstadt liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Aufgrund der früheren Grünlandnutzung bzw. seitherigen wohnbaulichen Nutzung ist nach Einschätzung der Stadt Bürstadt nicht von entsprechenden Verunreinigungen auszugehen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

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

Grundsätzlich haben die unversiegelten Böden eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die *natürlichen Bodenfunktionen* im Naturhaushalt. Im Rahmen der Innenentwicklung bereits bebauter Siedlungsflächen tritt dieser Aspekt auch aufgrund der bereits durch die bestehende Bebauung erfolgte anthropogene Veränderung der Böden des Plangebiets jedoch in den Hintergrund. Die Realisierung der Flächenschonenden Innenentwicklung ist allgemein unter dem Aspekt der Belange des Bodenschutzes zu begrüßen. Zudem erfolgt mit dem Bebauungsplan indirekt die Festsetzung einer Mindestgrünflächenanteils auf den Baugrundstücken von 30%, der aktuell zumindest auf einigen Grundstücken durch die vielen baulichen Nebenanlagen nicht gegeben sein dürfte.

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der GRZ begrenzt. Dennoch geht mit der weiteren baulichen Nutzung zumindest in einigen Fällen auch bislang ungestörter Boden verloren. Auch die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz insbesondere des Oberbodens wird hingewiesen.

Die bauliche Innenentwicklung des Siedlungskörpers entspricht den regelmäßig erhobenen Forderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, da hierdurch die Außenentwicklung des Stadtgebiets minimiert werden kann. Im Plangebiet ist heute bereits eine entsprechende große Bodenversiegelung zulässig, so dass die Planung nicht mit weitergehenden Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden ist. Zudem handelt es sich im Plangebiet aufgrund der bestehenden Bebauung und Grundstücksnutzung um stark anthropogen veränderte Böden.

I.1.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches ~~und in dessen unmittelbarer Umgebung~~ sind der Stadt Bürstadt keine Kulturdenkmäler nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bekannt. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich jedoch in der Umgebung eines Kulturdenkmals, nämlich der Kath. Pfarrkirche St. Peter. Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf einer Genehmigung, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Im Sinne des § 18 Abs. 2 HDSchG ist demnach bei baulichen Veränderungen der Gebäude Wolfstraße 7 und Oberschultheiß-Schremser-Straße 58 eine Denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessen-ARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schloss / Glockenbau, 64283 Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

I.1.10 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Um kampfmittelbedingte Risiken für die späteren baulich genutzten Flächen auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. ~~Eine entsprechende Anfrage erfolgt im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Bauleitplanung. Je nach Ergebnis werden entsprechende Untersuchungen veranlasst oder entsprechende Hinweise im Textteil des Bebauungsplans ergänzt.~~

~~Eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.~~

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

I.1.11 Energiewende / Klimaschutz

Die Belange der Energiewende und des Klimaschutzes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan im Vergleich zu anderen Bauleitplänen der Kommune nur unwesentlich betroffen. Der geringe Umfang der Planung und die weitgehend bereits bestehende Bebauung lassen verschiedene Maßnahmen (z.B. zur zentralen Wärmeversorgung des Plangebietes) ausscheiden. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), sind seitens der Bundesregierung unter Abwägung klimatischer, wohnungswirtschaftlicher und wirtschaftlicher Belange beschlossen und befinden sich ständig in der Anpassung an sich verändernde Randbedingungen. Eine darüber hinaus gehende Regelung auf städtischer Ebene erscheint für das vorliegende Plangebiet nicht erforderlich.

Hinsichtlich der klimabedingt zu erwartenden Zunahme der Häufigkeit von Starkregenereignissen wurde ein entsprechender Hinweis mit einigen Empfehlungen zur Minimierung des Schadensrisikos aufgenommen.

Um die Flächenerwärmung im Stadtgebiet trotz baulicher Nachverdichtung zu minimieren, werden Baumanpflanzungen festgesetzt. Diese reduzieren durch Verschattung die Flächenerwärmung und wirken zudem auch durch die Wasserverdunstung über die Blätter positiv auf das Stadtklima. Auch Maßnahmen wie z.B. die Niederschlagwasserversickerung und auch die Begrenzung der baulich nutzbaren Flächen (mind. 30% Grünflächen auf jedem Grundstück erforderlich) wirken sich positiv auf die Klimabelange aus. Zudem wird die Dachbegrünung empfohlen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt jedoch nicht, da wegen der weitgehend bestehenden Bebauung sonst der Grundsatz der Gleichbehandlung nicht gegeben wäre. Zudem würde ein Zwang zur Dachbegrünung die bauliche Innenentwicklung deutlich verteuern, was dem

entsprechenden Ziel der Stadt entgegenstehen könnte. Dachbegrünung sollte auf freiwilliger Basis erfolgen und hat selbstverständlich große positive Effekte für das Stadtklima und die Reduzierung des Niederschlagswasseranfalls.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereiche werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind neben dem Wohnen auch verschiedene nicht störende andere Nutzungen zulässig, wodurch eine flexiblere Grundstücksnutzung möglich wird als bei Reinen Wohngebieten (WR). Nachdem hier bereits einige entsprechende Nicht-Wohnnutzungen im Bestand anzutreffen sind, wäre mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets ein erheblicher Nachteil für die Besitzer der entsprechenden Immobilien bzw. ein Eingriff in den Bestandsschutz gegeben, was nicht beabsichtigt ist, auch wenn das Reine Wohngebiet gewisse Vorteile hinsichtlich der Wohnqualität bedeuten würde.

Die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ebenso ausgeschlossen wie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (**Gartenbaubetriebe und Tankstellen**). Hierdurch werden von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in den Nacht- und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet.

Das über die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzte Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch den in der Nutzungsschablone nach § 17 BauNVO angegebenen Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. **Zur optimalen Aktivierung der Zweitreihenbebauung sind Zufahrten und ggf. auch Stellplätze auf den straßenseitigen Grundstücksteilen zugunsten der rückwärtigen Bebauung erforderlich, die zu einer höheren Nutzung durch befestigte Freiflächen führen kann. Die entsprechend höhere Bodenversiegelung wird zur Erreichung des Ziels der Innenentwicklung und baulichen Nachverdichtung in Kauf genommen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 wäre die Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 19 BauNVO ohnehin bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Die geringfügige Erweiterung der Zulässigkeit bis zu einem Wert von 0,7 wird durch festgesetzte Maßnahmen wie z.B. die Versickerung von Niederschlagswasser oder Vorgaben für die Grundstücksbepflanzung kompensiert.** Für die Herstellung von Tiefgaragen kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zugelassen werden, sofern die Tiefgarage mindestens extensiv begrünt wird und hierfür eine Substrat- oder Bodenschicht von mindestens 40 cm Stärke über der Tiefgarage ausgebracht wird. **Hiermit sollen Tiefgaragen „gefördert“ werden, um durch die Verlegung des Parkens unter die Erde eine Option zu schaffen, die ebenerdige Aufenthalts- und Wohnqualität zu erhöhen.**

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12,50 m begrenzt. Durch die festgesetzte Höhe wird die Ortstypik des baulichen Bestandes im Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt. Die im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhen werden als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und lösen keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus, da ja bei offener Bauweise die Grenzabstände nach § 6 HBO einzuhalten sind und hiermit im Allgemeinen auch ausreichende Sozialabstände

gewährleistet sind. Es gibt im Plangeltungsbereich bereits Gebäude mit zwei Vollgeschossen, die eine Firsthöhe von etwas über 12 m aufweisen. Auch die beiden bestehenden dreigeschossigen Wohngebäude weisen eine Firsthöhe von nur ca. 12,50 m auf, so dass die jetzt getroffene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Bestandshöhen aufgreift und auf den überwiegenden Grundstücken damit noch eine Erhöhung der Bebauung im Sinne der Innenentwicklung z.B. durch Aufstockungen oder auch weitere Dachgauben zulässt. Auf eine gestaltungsrechtliche Festsetzung zur Begrenzung der Höhe von Flachdächern wird hier hingewiesen. Diese Festsetzung wird später an anderer Stelle der Begründung noch dargelegt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe zunächst in beiden Straßen zu ermitteln. Diese Werte sind dann zu mitteln. Der sich ergebende Mittelwert der Straßenhöhen ist die für das Eckgrundstück geltende Bezugshöhe.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) auf bis zu 10% der Gebäudegrundfläche in den Wohngebieten um bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien z.B. auch durch aufgeständerte Solaranlagen zu ermöglichen. Da bei Abluftanlagen aufgrund des Immissionsschutzrechtes zuweilen auch größere Höhen erforderlich werden können, wird hierfür eine entsprechende Ausnahmeregelung vorgesehen.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebietes gewährleistet sind.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Wohngebietsflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um eine angemessene Nachverdichtung mit einem hohen Angebot an Wohnraum zu schaffen, gelten generell die Vorgaben einer offenen Bauweise, die Länge der Hausformen wird auf maximal 35,0 m begrenzt, um die bestehende überwiegend kleinteilige bauliche Struktur des Gebiets dauerhaft zu erhalten. Als Ausnahme kann eine einseitige oder zweiseitige Grenzbebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits zulässigerweise errichtet wurde (Baugenehmigung liegt vor) oder wenn auf dem Nachbargrundstück an der gemeinsamen Grenze bereits angebaut wurde. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern dies zur Berücksichtigung bestehender legal errichteter Bebauung in den bauaufsichtlichen Verfahren erforderlich ist. Hier bestehen z.B. einige Gebäude mit Grenzabständen, die geringer sind als die nach heute geltender HBO (§ 6 HBO) erforderlichen Abstände.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung als zusammenhängende Bauflächen über die bestehenden Grundstücksgrenzen hinaus festgesetzt. Somit könnten z.B. auch Grundstücke zusammengelegt oder neu aufgeteilt werden, um die bauliche Nutzung zu optimieren. Gebäude der Hauptnutzung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

I.2.3 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird zur Klarstellung im Rahmen des späteren Planvollzuges festgesetzt, dass Stellplatz, Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Bei Garagen muss zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche in der Achse der Garagenzufahrt ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden. Bei Carports kann dieser Abstand unterschritten werden, sofern ein Abstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m stützenfrei und frei von Seitenwänden oder sonstigen Sichthindernissen ist. Durch einen entsprechenden Bau von Carports ist die Ausfahrt gefahrlos möglich, auch wenn der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 3,0 m beträgt.

Dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze und deren möglichst benutzerfreundlichen Ausführung (z.B. keine Tore zwischen Straße und Stellplatzflächen) kommt eine besondere Bedeutung bei der Nachverdichtung von Stadtquartieren zu, da bei zu wenigen Stellplätzen in den relativ engen Straßenräumen ggf. Konflikte durch zu großen Parkdruck auf den öffentlichen Raum entstehen könnten.

I.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an den Fassaden zu den seitlichen Nachbargrenzen sowie mindestens einer weiteren Fassadenseite ein Fassadenrücksprung des Staffelgeschosses gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss von mindestens 0,50 m vorzusehen. Für Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis maximal 15° Dachneigung wird die maximal zulässige Höhe des obersten Fassadenabschlusses des obersten Geschosses (Traufwandhöhe oder Attika) auf maximal 10,50 m begrenzt. Hierbei ist es unerheblich, ob es sich bei dem obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder Staffelgeschoss handelt. Durch diese Festsetzung soll ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der planungsrechtlich begrenzten maximal zulässigen Gebäudehöhe zu einer zu starken Wohnraumverdichtung z.B. durch vier Vollgeschosse mit Flachdach kommen kann. Drei Vollgeschosse mit zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss z.B. im Rahmen eines Satteldaches können aber realisiert bzw. als örtlich angemessen im Rahmen der planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzung bauordnungsrechtlich zugelassen werden.

Die zulässige Dachneigung wird auf einen Wert von maximal 45° begrenzt. Als Dachform werden Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer zugelassen. Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass bei geneigten Dachflächen ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Dachmaterialien zu verwenden. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig. Begrünte Dächer werden aus Gründen damit verbundenen ökologischen Aufwertung und der damit erzielten Reduzierung der Niederschlagswasserableitung von den Dachflächen ausdrücklich empfohlen.

I.2.4.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

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

I.2.4.3 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten. Kunststoffzäune, sowie das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebietes fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen – mit Ausnahme von Eiben - ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten. Bei der Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind mindestens 80% aus heimischen Gehölzarten.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für Eidechsen, Kleinsäugetiere und Insekten als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen dieser Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Ortsbildes bzw. der gewünschten Offenheit des Plangebiets in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleinsäugetiere zu gewährleisten. Höhere blickdichte Einfriedungen sind aus Gründen der Kriminalprävention ungünstig und können sogar zu „Angsträumen“ führen, da sie die soziale Kontrolle und mögliche Einsicht z.B. bei Einbruchsdelikten verhindern.

I.2.4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

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

Mindestens 10% der nicht baulich genutzten Grundstücksfläche ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Bestehende Strauch- und Heckenflächen werden angerechnet, sofern diese Sträucher und Hecken aus Arten der Liste der Textfestsetzungen bestehen. (Hinweis: Zypressen-, Thuja-Hecken und sonstige nicht heimische Arten werden ausdrücklich nicht angerechnet.) Mit dieser Festsetzung sowie den planungsrechtlich als anzupflanzen festgesetzten Bäumen soll eine gewisse Durchgrünung des Plangebiets im Sinne der Wohnqualität aber auch einer ökologischen Mindestqualität des Siedlungsraums sowie eine Minderung der Flächenerwärmung und hierdurch ein besseres innerstädtisches Kleinklima erzielt werden.

I.2.5 Sonstige Festsetzungen und auf das Gebiet anzuwendende Regelungen

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist. Bei ausnahmsweiser Ableitung in die Abwasseranlage ist die

zulässige Einleitmenge auf 10 l/s ha beschränkt. (Hinweis: Dieser Wert ist durch geeignete technische Einrichtungen wie Retentionszisternen, Stauraumkanäle oder durch andere Maßnahmen wie z.B. Gründächer mit dem Entwässerungsantrag fachlich qualifiziert nachzuweisen) Die gewünschte bauliche Nachverdichtung führt ggf. zu zusätzlicher Bodenversiegelung und hierdurch zu einer Zunahme des Niederschlagswasseranfalls auf befestigten Flächen oder Dachflächen. Nachdem das städtische Abwasserkanalnetz zumindest in Teilen bereits hoch ausgelastet ist, soll mit der Versickerung und nur ausnahmsweisen gedrosselten Einleitung eine Überlastung des Kanalnetzes ausgeschlossen werden. Zudem kann so die Beeinträchtigung des Wasserkreislaufs durch die zusätzliche Bebauung gemindert werden.

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind aus gleichem Grund mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen, damit Individuenverluste z.B. von Reptilien oder Kleinsäugern vermieden werden.

Zur Förderung der Wanderung und des genetischen Austausches von Kleinsäugern und Reptilien ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockefferen für Insekten zulässig. Leuchten sind so anzubringen, dass sie nur nach unten abstrahlen. Hierdurch soll die Lichtverschmutzung im Stadtgebiet gemindert und vor allem der Lockeffer für Insekten minimiert werden.

I.2.6 Kennzeichnung von Flächen, § 9 (5) BauGB

I.S.d. § 9 (5) BauGB und gemäß § 13 (3) des Gesetzes zur Anpassung des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt zu kennzeichnen:

Vernässungsgefahr:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfun-gen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) mit ca.3-4 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

Gefahr von Starkregenereignissen

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

Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins, welches beim Versagen eines Deiches überschwemmt wird. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen bis nach Einhausen im Osten reichen und damit die kompletten Siedlungsflächen von Bürstadt mit Stadtteilen überdecken.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für den Rhein

(Blattschnitte: G - 13), die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt werden, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) oder des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) überschwemmt werden kann. Der Planbereich liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers und in der potenziellen Überschwemmungsfläche hinter der Hochwasserschutzanlage des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarten sind im Plangebiet bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Überschwemmungen bis zu 200 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. 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. Informationen sind auch über das Internet auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; <https://www.bmu.de>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI; <https://www.bmi.bund.de>) verwiesen. Der Planbereich wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den 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.

In den Gebieten bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zwingend erforderlich. Es sind insbesondere keine weiteren öffentlichen Erschließungsflächen über die bestehenden Flächen hinaus erforderlich. Durch Veränderungen von Grundstückszuschnitten z.B. durch die Zusammenlegung oder Teilung von Grundstücken können sich ggf. weitere Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung ergeben. Entsprechende Veränderungen können auf Grundlage von Notarverträgen oder Teilungsvermessung erfolgen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4

BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurde eine entsprechende Bestandskartierung vorgenommen und ergänzend erläutert (siehe Anlage zur Begründung). Aufgrund dieser Biotopausstattung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden, tritt im Plangebiet keine wesentliche maßgebliche Verschlechterung des allgemeinen Umweltzustandes ein und es sind keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben die Belange des Artenschutzes. Ein qualifizierter städtischer Mitarbeiter (Biologe) hat die artenschutzrechtliche Überprüfung im Sinne einer Worst-Case-Abschätzung vorgenommen. Auf Basis dieses Worst-Case-Szenarios wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt (siehe Kapitel I.1.6). Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG ein, sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Artikel 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist.

Aus Sicht der Stadt Bürstadt sind im Rahmen der vorliegenden Planung die Belange von Natur und Landschaft aus den genannten Gründen angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

II.1 Einleitung

Der vorliegende Bebauungsplan überplant in zwei Teilgeltungsbereichen (TG) bereits bebaute Teile des bislang nicht beplanten Innenbereichs. Im Sinne einer Nachverdichtung werden rückwärtige Gartenbereiche zwischen den Häuserzeilen nördlich der „Oberschultheiß-Schremser-Str.“ (TG 1) und nördlich der Kettelerstraße (TG 2) für eine Bebauung vorbereitet.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist keine Umweltprüfung und damit kein regulärer Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine planungsbedingt auszugleichenden Eingriffe. Demgemäß entfällt auch eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.

Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Verfahrens angemessen zu beachten, insbesondere sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, die artenschutzrechtlichen Aspekte der Planung vorausschauend zu betrachten und ggf. durch geeignete Festsetzungen ausreichend zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Beurteilung und angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes wird für den Geltungsbereich der reale Biotopbestand erhoben, bewertet und die artenschutzrechtliche Betroffenheit abgeschätzt.

Die faktisch zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch die Planung werden beschrieben und festzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Sicherung und Aufwertung formuliert.

II.2 Bestandssituation

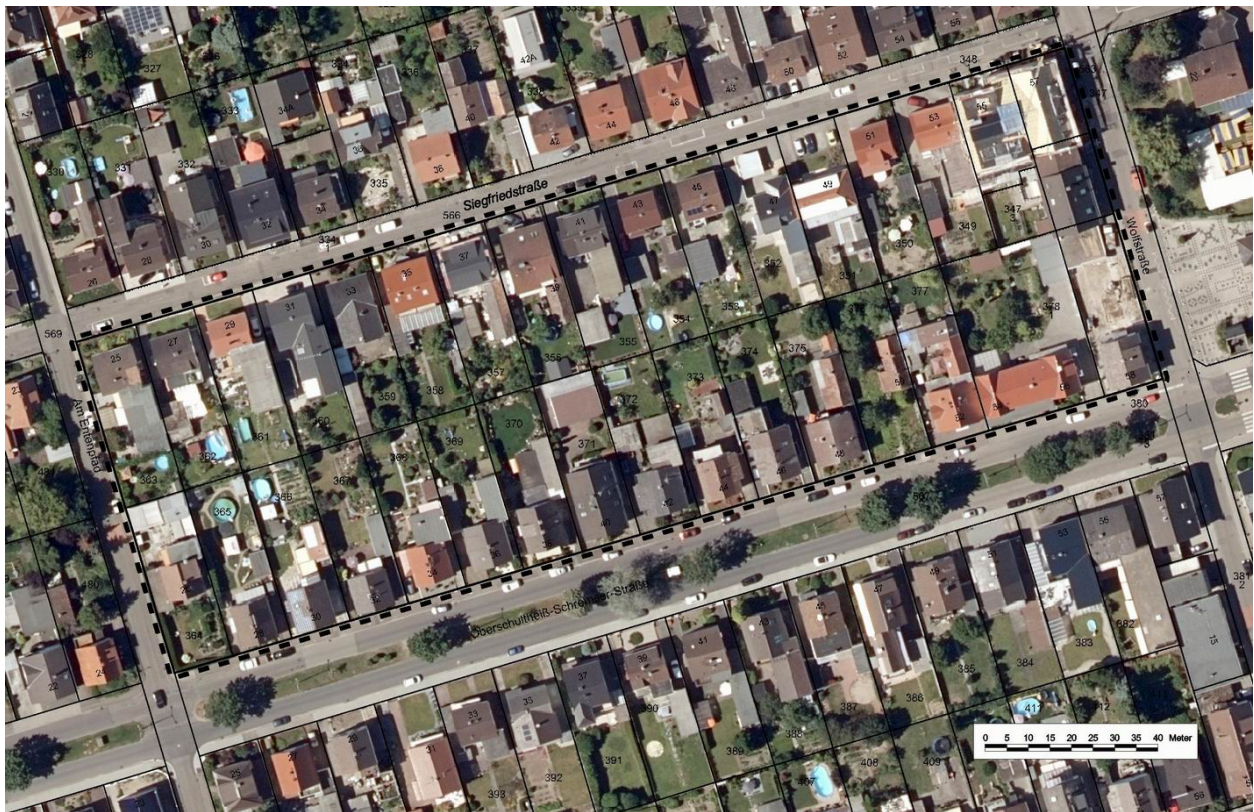


Abbildung 1: Luftbild des Teilgebietes 1 (nördlich der „Oberschultheiß-Schremser-Straße“); Zustand 2018



Abbildung 2: Luftbild des Teilgebietes 2 (nördlich der „Kettelerstraße“); Zustand 2018

II.2.1 Biotop: Bestand und Bewertung

Eine Geländeaufnahme erfolgte am 31.03.2020, Nachgänge am 23.06. und 30.11.2020. Erschwert wurde die Biotopaufnahme durch die Unzugänglichkeit und eine nur begrenzte Einsehbarkeit der durchweg rein privaten Gartenbereiche. Letztlich ließen sich jedoch wichtige Strukturen erfassen und eine Bewertung vornehmen. Zur rein informellen Einordnung (Biotopwertbilanzierung ist im vorliegenden Verfahren nicht durchzuführen) erfolgt die Bestandsdarstellung und eine Biotopbewertung in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der aktuell gültigen Fassung. Beschrieben und dargestellt (s. Bestandspläne im M. 1:1.000) wird der angetroffene Zustand. Angegebene Maße von Gehölzen sind geschätzt. Erhoben wurde die gesamte Siedlungsfläche in beiden Teilgeltungsbereichen, mit Gebäuden, Nebenflächen und Gartenbereichen.

Teilgeltungsbereich 1 ist begrenzt durch die Siegfriedstraße im Norden, die Oberschultheiß-Schremser-Straße im Süden, die Straße Am Entenpfad im Westen und die Wolfstraße im Osten. Alle Grundstücke sind oder waren bereits bebaut. Eine Baulücke/Baustelle besteht aktuell in der Oberschultheiß-Schremser-Straße 50, wo ein kleineres Gebäude in zweiter Reihe niedergelegt und die gesamte Fläche bereits für eine neue Bebauung vorbereitet wurde.

Teilgeltungsbereich 2 ist begrenzt durch die Straße Am Bildstock im Norden, die Kettelerstraße im Süden, die Wolfstraße im Westen und die Boxheimerhofstraße im Osten. Auch hier sind fast alle Grundstücke bereits bebaut. Zwei Baulücken bestehen im Bereich der Kettelerstraße Nr. 66 und Nr. 82. Diese Flächen sind jeweils etwa 750 m² groß. Eine größere Freifläche von knapp 2.200 m² besteht im Südwesten des TG 2. Auf dieser (jetzt gehölzfreien) ehemaligen Park-/ Spielplatz-Fläche sind im Kataster bereits mehrere Wohnplätze vorgesehen (Kettelerstraße Nrn. 56, 58 und 60) was im Zuge der Planung ggf. noch verändert wird.

Im gesamten Geltungsbereich (TG1 und TG2) wurden die folgenden Biotop- und Nutzungstypen dokumentiert:

- | | |
|--|--|
| 1) Struktur- und gehölzreiche Gartenflächen | Typ 11.222 (25 WP/m ²) |
| 2) Große Brachfläche (nur TG2) | Typ 09.123 (25 WP/m ²) |
| 3) Wiese im besiedelten Bereich (nur TG 2) | Typ 11.225 (23 WP/m ²) |
| 4) Strukturarme Gartenflächen
(durch Zier- und Nadelgehölze teilw. etwas aufgewertet) | Typ 11.221 (14 - 18 WP/m ²) |
| 5) Rohboden-Fläche / vorbereitete Baustelle (nur TG 1)
(wie Gartenfläche ohne Vegetation) | Typ 11.221 (14 WP/m ²) |
| 6) Dachflächen, nicht begrünt, (ohne und mit
Regenwassernutzung) | Typ 10.710/10.715 (3/6 WP/m ²) |
| 7) Versiegelte / gepflasterte Flächen | Typ 10.510/10.520 (3 WP/m ²) |
| 8) Teilversiegelte Flächen / Schotter / Grober Kies | Typ 10.530 (6 WP/m ²) |

Bestehende Versiegelung:

Im Teilgeltungsbereich 1 (nördl. OS-Schremserstr) sind von rund 19.000 m² des Plangebietes:

- bereits 12.000 m² (rd. 63 %) durch Gebäude, Nebenflächen und Wege versiegelt oder teilversiegelt.
- 6.600 m² (knapp 34 %) sind gärtnerisch angelegt, davon rund 700 m² durch naturschutzfachlich hochwertigere Gehölze und Bäume und weitere rd. 700 m² sind mit Zier- und Nadelgehölzen bepflanzt.
- Knapp 600 m² (3 %) sind abgeräumt und als Baustelle vorbereitet.

Im Teilgeltungsbereich 2 (nördl. Kettelerstraße) sind von rund 24.200 m² des Plangebietes:

- bereits ca. 12.200 m² (rd. 50 %) durch Gebäude, Nebenflächen und Wege versiegelt oder teilversiegelt.
- ca. 8.800 m² (rd. 36 %) sind gärtnerisch angelegt, davon knapp 1.300 m² mit naturschutzfachlich hochwertigeren Gehölze und Bäumen bepflanzt.
- Zusätzlich sind rd. 3.200 m² (rd. 13 %) mit ruderalen Wiesen oder Brachflächen als Baustelle vorbereitet.

Beschreibung und Darstellung relevanter Flächen und Biotoptypen

(Nummerierung entspricht der Kennzeichnung in der Legende der Bestandspläne (M. 1:1.000) für die beiden Teilgeltungsbereiche 1 und 2):

1) Struktur- und gehölzreiche Gartenflächen (Typ 11.222)

Die Gärten in beiden Teilgeltungsbereichen des Bebauungsplans sind – soweit sie nicht versiegelt oder sogar bebaut sind – überwiegend durch eine eher arten- und strukturarme Grünausstattung geprägt. In einigen Gärten finden sich aber auch höherwertigere Strukturen (in den Bestandsplänen mit dunkelbraun gefärbter Signatur).

Teilgeltungsbereich 1: Vor allem in den hinteren Gartenbereichen sind vereinzelt Gebüsche und Sträucher (auch als naturnahe Hecken), insbesondere aber auch größere Einzelbäume oder kleine Baumgruppen vorhanden. Es handelt sich bei den Sträuchern/Gebüschen dieser Flächen weitgehend um einheimische Arten (*Prunus div. spec.*, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Strauchweiden u.a. Dazwischen sind auch nicht einheimische Blühsträucher anzutreffen, wie Forsythie, Kirschlorbeer, Blutpflaume, Schneeballarten, Flieder und andere. Bei den Bäumen sind vor allem einige Obstbäume vertreten (Apfel, Kirsche, Walnuss), aber auch Birke, Kastanie, Weide (*Salix spec.* u.a. Korkenzieherweide) Ahorn, u.a. Die Bäume sind vereinzelt bis 20 m hoch mit Durchmessern in Einzelfällen von 30 – 50 cm.

Teilgeltungsbereich 2: In den zentral gelegenen Bereichen des TG 2 sind in einigen Gärten in größerer Zahl Gebüsche, Sträucher (auch als naturnahe Hecken), größere Einzelbäume und auch kleine Baumgruppen vorhanden. Es handelt sich bei den Sträuchern/Gebüschen häufig um einheimische Arten (*Prunus div. spec.*, Holunder, Hartriegel, Weißdorn, Felsenbirne, Hasel u.a. Dazwischen sind auch nicht einheimische Blühsträucher wie Forsythie, Goldröschen (*Kerria japonica*), Pfeifenstrauch, Flieder und andere. Auch Nadelgehölze (Eibe, *Chamaecyparis*) sind dabei. Bei den Bäumen sind ebenfalls einheimische Gehölze vertreten (u.a. Ahorn, Birke und Weide (*Salix spec.*); die größten Bäume – wenn auch nicht standortgerecht – sind zwei zentral stehende Fichten (vgl. Abb. 4). mit über 15 m Höhe und 30 – 40 cm Durchmesser. Außerdem sind hier auch einige Obstbäume vorhanden (v.a. Apfel, Kirsche, 4 – 8 m hoch, 20 bis 40 cm im Durchmesser); allerdings keine solitären Großbäume.

Naturschutzfachliche Bewertung (TG1 und TG2):

Die beschriebenen gehölzreichen Gartenflächen sind als naturschutzfachlich hochwertige Bereiche einzustufen. Der Wert liegt dabei vor allem auch in möglichen Habitatfunktionen für die Fauna.

Hinweise zum Artenschutz:

Zu berücksichtigen ist eine mögliche Nutzung der gehölzreichen Strukturen durch artenschutzrechtlich relevante Arten oder Artengruppen. Strukturbedingt kommen hierfür grundsätzlich in Frage:

- in Hecken sowie Baum(höhlen) brütende, mow. siedlungstolerante Vögel,
- Fledermäuse, die Spalten/Höhlen an/in Bäumen zum Schlafen nutzen.

Für diese Spezies ist sicherzustellen, dass durch die Beseitigung von Gehölzen die Verbotstatbestände des §44 (1) BNatSchG nicht eintreten.

Auswirkung der Planung:

In welchem Umfang und welche Gehölze (Sträucher und Bäume) konkret planungsbedingt im Rahmen der Nachverdichtung entnommen werden, ist noch nicht absehbar und wird erst im Rahmen der Umsetzung erkennbar. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu folgenden Aspekten zu treffen (detailliert dargestellt in Kapitel II.3 „Festsetzungen und Maßnahmen“):

- Regelungen zum Gehölzschutz/Gehölzerhalt und Gehölzersatz
- Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen.
- Beschränkung der Rodungszeiten für Gehölze, insbesondere für Höhlenbäume
- Installation von Nistkästen
- Installation von Fledermauskästen
- Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung bzw. Einhaltung ist auf Ebene des konkreten Bauantrags zu kontrollieren.

2) Große Brachfläche (Typ 09.123), (nur TG2)

Die gehölzfreie, ehemalige Parkfläche wurde bereits wiederholt freigeschnitten. Zum Aufnahmezeitpunkt wurde die Fläche von einer gräserdominierten, mäßig artenreichen Ruderalflur eingenommen.

Vertreten darin sind, außer Gräsern wie *Dactylis glomerata*, *Poa trivialis* und auch *Lolium perenne*, nitrophytische Ruderalarten wie *Cirsium* und *Carduus* div. spec. (Disteln), Brennnesseln, Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Taubnesseln (*Lamium purpureum*) u.a. Lückige Stellen häufig mit einjährigen Arten wie *Erophila verna*, *Erigeron annuus*, *Poa annua*, *Veronica persicaria*. Ansonsten zunehmend auch Wiesenarten wie *Achillea millefolia*, *Trifolium repens*, *Plantago lanceolata* u. dgl. Vor allem an den Rändern finden sich noch Sträucher aus der vormaligen Bestockung: Mahonie, Forsythie, Cotoneaster u.m.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Auf der Brachfläche sind bislang keine artenreichen Biotopie entstanden, Sonderstandorte liegen nicht vor. Die botanische Artenausstattung entspricht der erwartbaren ubiquistischen Zusammensetzung ruderal beeinflusster Gartenbereiche im Siedlungsraum.



Abbildung 3: „Brachfläche“ im Südwesten des Teilgeltungsbereichs 2 (Ecke Wolfstraße/Kettelerstraße)

Hinweise zum Artenschutz:

Für eine Nutzung der ruderal begrünt Fläche durch Bodenbrüter ist die Fläche in ihrer jetzigen Beschaffenheit und auch aufgrund der unmittelbaren Lage an einer Straßenkreuzung sehr wenig geeignet. Hinweise auf eine entsprechende Nutzung waren nicht festzustellen. Durch das Freischneiden fand bisher auch keine weitergehende Sukzession statt. Somit sind an dieser Stelle bislang keine hochwertigen Lebensräume entstanden. Artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Tierarten wurden bei der Geländeaufnahme nicht festgestellt.

Auswirkung der Planung:

Die Flächen sind bereits in Hinblick auf eine bauliche Nutzung vorbereitet worden. Im Zuge der Baumaßnahmen wird die Brachfläche weitgehend beseitigt werden.

Um artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sicher zu vermeiden, sind folgende Festsetzungen zu treffen:

Bauvorbereitende Bodenarbeiten (Abschieben der Vegetationsdecke) sind in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachlich geeignete Person sicherzustellen, dass die Beseitigung der Bodenvegetation artenschutzrechtlich unbedenklich ist und keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Die Umsetzung bzw. Einhaltung ist auf Ebene des Bauantrags zu kontrollieren.

3) Wiese im besiedelten Bereich (Typ 11.225) (nur TG2)

Als gräserdominierte, mow. regelmäßig - zumindest aber jährlich - gemähte „Wiese im besiedelten Bereich“ (s. Abb. 4) stellt sich die Fläche einer „Baulücke“ in der Kettelerstraße 66 dar (ähnlich auch im rückwärtigen Bereich einer weiteren, erst kürzlich bebauten Fläche in der Kettelerstraße).

Die Wiese ist nicht besonders artenreich, Obergräser wie *Dactylis glomerata*, *Poa trivialis*, auch *Festuca pratensis* und *Arrhenatherum elatius* dominieren; abschnittsweise (in stärker gestörten Bereichen) sind auch Ruderalarten häufig, so beispielsweise *Lamium album* und *L. purpureum*, *Taraxacum officinale* agg., *Glechoma hederacea* oder auch *Urtica dioica*.

Im Osten wird die Fläche durch eine üppige Gehölzvegetation gesäumt, wie sie in den Gartenflächen des Geltungsbereichs nicht allzu häufig ist (s. Beschreibung Fl. 1)

Naturschutzfachliche Bewertung:

Die vorhandene Wiese ist kein besonders artenreiches Biotop. Die botanische Artenausstattung entspricht der erwartbaren ubiquistischen Zusammensetzung ruderal beeinflusster Wiesen im Bereich von Siedlungsflächen.



Abbildung 4: „Baulücke“ in der Kettelerstr. 66 (TG 2): Wiesenfläche; rechts mit begrenzender Gehölzvegetation

Hinweise zum Artenschutz:

Für eine Nutzung der Wiese durch Bodenbrüter ist die Fläche v.a. aufgrund der Lage in einer nicht störungsarmen Lücke zwischen Wohnbebauung und der Kulissenwirkung benachbarter Gehölze nicht geeignet. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Spezies kommt die Fläche nicht in Betracht.

Auswirkung der Planung:

Die Fläche ist bereits in Hinblick auf eine bauliche Nutzung vorbereitet worden. Durch eine Bebauung geht die Wiesenfläche weitgehend verloren. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, entsprechende Festsetzung hier nicht erforderlich. Grundsätzlich ist die Festsetzung zu beachten, dass nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen sind.

4) Arten- und strukturarme Gartenflächen (Typ 11.221)

Die relativ kleinen Vorgartenbereiche sind – soweit nicht versiegelt oder geschottert – mit Rasenflächen oder kleinen Zierbeeten gestaltet. Vereinzelt reicht die Bebauung bis an den Straßenrand, oder es kommen Kiesel mit sehr großen Korngrößen zum Einsatz („Steinbeete“). Wenige Vorgärten sind auch struktur- und gehölzreicher bepflanzt. (s. Abb. 5).



Abbildung 5: Ziergehölzreicher Vorgarten Ecke Siegfriedstraße/Am Entenpfad (TG 1)

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind einzelne Grundstücke (nahezu) komplett versiegelt, die Bebauung reicht teilweise bereits bis in die zweite Reihe.

Überwiegend sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen relativ arten- und strukturarme Gärten ausgeprägt: Neben einer Bewirtschaftung als Nutzgarten mit Beeten, Obststräuchern und vereinzelt auch kleinen Obstbäumen, ist eine Nutzung als Ziergarten mit Rasenflächen und Ziergehölzen, vor allem Koniferen relativ häufig. In diesen „kontrolliert begrüneten“ Flächen befinden sich nicht selten Wege oder andere befestigte / teilbefestigte Flächen mit Gartenhütten, Pavillons, Spielgeräten, (dauerhaften) Schwimmbassins, Trampolinen, auch kleine Lagerflächen finden sich dort. Gelegentlich begrenzen Schnitt- oder Formhecken (oft Nadelgehölze wie Thuja oder auch Eibe) die Gartengrundstücke.

Die arten- und strukturarmen Gartenflächen werden in den Bestandsplänen wie folgt differenziert:

- Die meist etwas heterogeneren Nutz- und Ziergartenflächen als häufigster Gartentyp in gelber Grundsignatur,
- davon unterschieden die meist sehr gleichförmigen, häufig gemähten artenarmen Rasenflächen (in hellgrün),
- Flächen mit Nadelgehölzen, häufig Formhecken (in dunkelgrün),
- Flächen mit anderen Ziergehölzen (in hellbraun).



Abbildung 6: „Baulücke“ Kettelerstr. 82 (TG 2) mit arten- und strukturarmen Gartenflächen: hier Rasen

Naturschutzfachliche Bewertung:

Wesentliches und verbindendes Merkmal der beschriebenen Gartenflächen ist eine mow. intensive Nutzung. Vorhandene Grünstrukturen sind dadurch meist artenarm (Rasenflächen) oder als Kultur- oder Zierpflanzen naturschutzfachlich nur gering bis mäßig bedeutsam.

Von etwas höherem Wert sind dabei Ziergehölze und Hecken aus Nadelgehölzen, da diese, je nach Situation, im Einzelfall als Nistplatz faunistisch genutzt werden können (in der Bewertungskarte entsprechend mit höherer Bedeutung (Bewertung: mittel) dargestellt). Ein in der Regel nicht seltener Rückschnitt dieser Gehölze ist allerdings zu beachten.

Hinweise zum Artenschutz:

Für ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten fehlen grundsätzlich in der bestehenden Siedlungssituation die Standortvoraussetzungen, insbesondere die ausreichend ungestörten Flächen und Rückzugsmöglichkeiten.

Vorkommen von Reptilien, insbesondere Zaun- oder Mauereidechsen sind in den Flächen nicht zu erwarten.

Davon abweichend ist eventuell mit Brutvorkommen einiger Siedlungs-affiner Heckenbrüter zu rechnen, welche ggf. hierfür vereinzelt Ziergehölze, eher aber noch die vorhandenen, dichteren Nadelgehölz-Hecken (z.B. auch aus Eibe) nutzen.

Auswirkung der Planung:

In welchem Umfang durch eine Bebauung Gartenflächen verändert werden, wird erst im Rahmen der Umsetzung erkennbar. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind in Ermangelung der faunistischen Ausstattung für den überwiegenden Teil der strukturärmeren Flächen nicht zu erwarten. Entsprechende Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich. Grundsätzlich sind die Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sowie zur Gestaltung und Durchgrünung der Gartenflächen zu beachten.

Hinsichtlich einer möglichen Nisttätigkeit in Nadelgehölzhecken oder Ziergehölzen wird durch die Festsetzung einer

- Beschränkung der Rodungszeiten für Gehölze

sichergestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) nicht eintreten.

Die Umsetzung bzw. Einhaltung ist auf Ebene des konkreten Bauantrags zu kontrollieren.

5) Rohbodenfläche/vorbereitete Baustelle (Typ 11.221), (nur TG 2)

Parzelle Nr. 376 (Oberschultheiß-Schremser-Straße Nr. 50) ist vollständig abgeräumt und als Baustelle vorbereitet.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Die Fläche ist in ihrem jetzigen Zustand ohne eine maßgebliche naturschutzfachliche oder artenschutzrechtliche Bedeutung.

Hinweise zum Artenschutz:

Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Berücksichtigung ist nicht gegeben.

Auswirkung der Planung:

Grundsätzlich sind die Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sowie zur Gestaltung und Durchgrünung der Gartenflächen zu beachten.

6) Dachflächen (Typ 10.710 / 10.715)

Dachflächen, insbesondere der Wohnhäuser, sind unbegrünt und - soweit erkennbar - weitgehend ohne Regenwassernutzung, die aber im Einzelfall auch nicht auszuschließen ist. Dächer von Garagen und Carports sowie Gartenhütten, Pavillons und dergleichen, die sich oft in den Gartenbereichen befinden, sind weitestgehend ebenfalls unbegrünt. Häufiger anzunehmen ist hier eine Niederschlagsableitung in die umgebenden Grünflächen.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Als weitgehend unbelebte Oberfläche haben unbegrünte Dachflächen keinen maßgeblichen Biotopwert an sich. Zu beachten ist allerdings eine mögliche faunistische Besiedlung bzw. Nutzung der Bestandsgebäude.

Hinweise zum Artenschutz:

Zu berücksichtigen ist die mögliche Nutzung von Dachüberständen, wettergeschützten Hohlräumen, hinterfliegbaren Verkleidungen etc. durch siedlungsaffine und gebäudenutzende Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) und Vogelarten (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe). Bei Abriss und Umbau sind hier die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten und ggf. für ausreichenden Habitat-Ersatz zu sorgen

Auswirkung der Planung:

Durch die geplante Bebauung in zweiter Reihe wird der Lebensraum von gebäudenutzenden Tierarten grundsätzlich eher erweitert als beeinträchtigt. Festsetzungen sind jedoch zu treffen hinsichtlich:

- Schonung/Sicherung von Tieren bei Abriss / Umbau von Bestandsgebäuden
- Sicherstellung von begrünten/unbebauten Freiflächen in den Gartenbereichen, die als Lebensraum zu erhalten bzw. zu schaffen sind.

7) Versiegelte / Nahezu versiegelte Flächen (Typ 10.510 / 10.520)

8) Teilversiegelte / geschotterte Flächen (Typ 10.530)



Abbildung 7: Versiegelte und teilversiegelte Flächen, hier im Abstandsbereich zwischen Bebauung und Straße (Ecke Kettelerstraße/Boxheimerhofstraße; TG 2)

Im Vorgartenbereich bzw. den Abstandsflächen zwischen Bebauung und Straße (s. Abb. 7), aber oft auch großflächig neben und hinter den Häusern befinden sich unbegrünte Asphalt-, Beton- oder Pflasterflächen, manchmal sind auch geschotterte Flächen anzutreffen, in die als Zierelemente vereinzelt Pflanzen/Pflanzgruppen oder kleinere Gehölze eingesetzt sind.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Als weitgehend unbelebte Oberfläche haben versiegelte und unbegrünte teilversiegelte Flächen keinen maßgeblichen Biotopwert an sich. Kleinklimatisch wirken sich diese Flächen ungünstig aus.

Hinweise zum Artenschutz:

Die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Berücksichtigung ist nicht gegeben.

Auswirkung der Planung:

Durch die neue Bebauung entstehen voraussichtlich weitere versiegelte Flächen. Eine besondere Berücksichtigung der vorhandenen Flächen ist nicht erforderlich.

Zusammenfassende Biotopbewertung

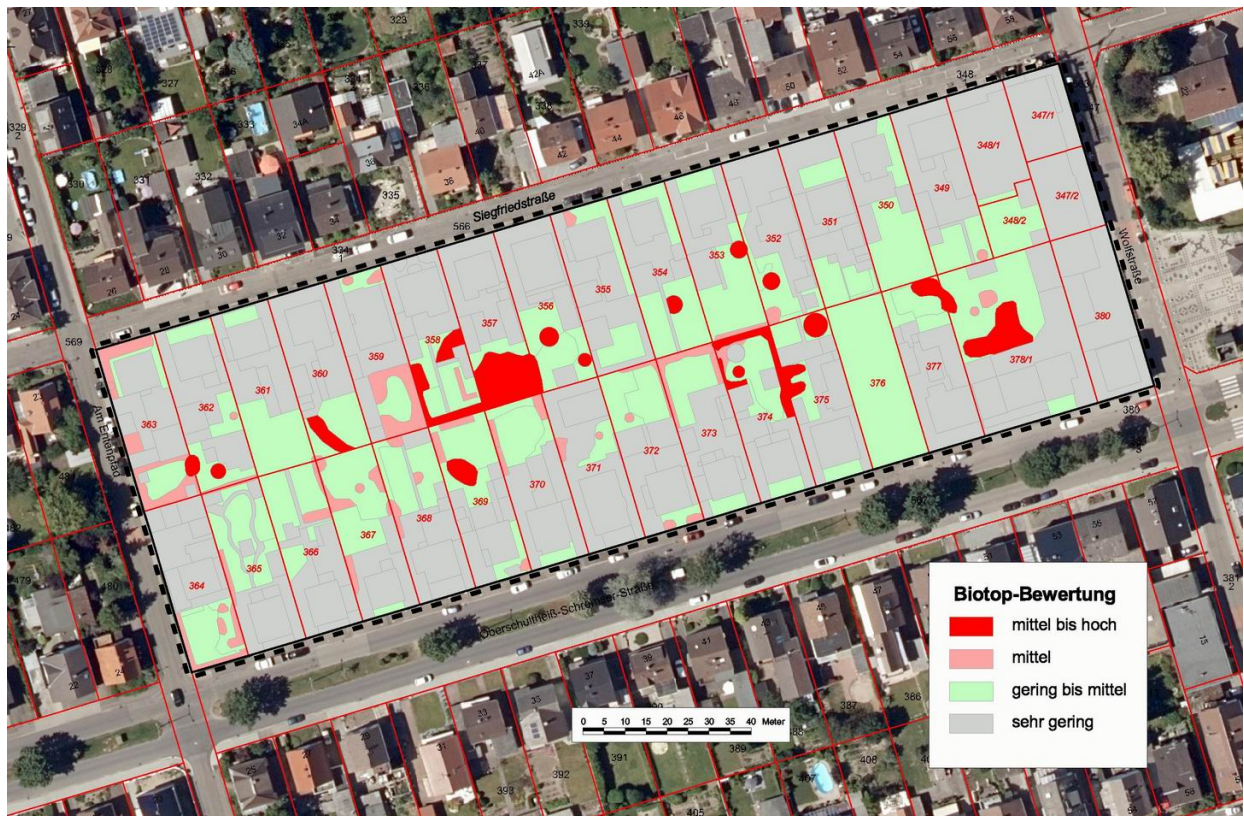


Abbildung 8 Bewertung der Biotopausstattung im Teilgeltungsbereich 1



Abbildung 9 Bewertung der Biotopausstattung im Teilgeltungsbereich 2

Große Teile des Geltungsbereichs sind naturschutzfachlich wenig bedeutsam.

- Als sehr geringwertig sind versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie Dachflächen einzustufen (graue Flächen in Abb. 8 und 9.)
- Gering- bis mittelwertig sind strukturarme Gartenflächen (Nutz- und Ziergärten mit Spielgeräten, Rasenflächen, (hellgrüne Flächen in Abb. 8 und 9).
- Von mittlerem Wert (Darstellung in hellrot) sind (geordnete) Gehölzbereiche: Form- und Schnitthecken, Koniferen (-Hecken), Ziergehölze u. dgl. sowie nitrophytische Brachflächen und ruderale Wiesen. (Bei Brache und Wiese (nur TG 2) handelt sich um Flächen, die für eine Bebauung bereits vorgesehen sind und mow. regelmäßig abgeräumt / gemäht werden um sie offen zu halten).
- Relativ hochwertig sind die strukturreichen Gartenflächen, geprägt durch Sträucher und Bäume (Darstellung in dunkelrot). Der Wert liegt hier vor allem auch in der möglichen faunistischen Nutzbarkeit.

Fazit: Bei der Umwandlung von Gartenflächen zu Flächen für Wohnbebauung sind Eingriffe in die Nutzungstypen mit geringem bis mittlerem naturschutzfachlichem Wert aus Sicht des Biotopschutzes als weitgehend unproblematisch zu beurteilen. Die Artenausstattung ist wenig sensibel, und in den umgebenden und den neu entstehenden Siedlungsflächen regelmäßig anzutreffen (Ubiquisten). Die hochwertigeren gehölzgeprägten Flächen sind soweit möglich zu erhalten. Insbesondere unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten sind hier Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu treffen.

II.2.2 Fauna und Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

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

Die streng und besonders geschützten Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG definiert.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

1. wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
2. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
3. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf Grundlage der vorliegenden Habitatstrukturen und Lebensraumpotenziale beurteilt. Eine systematische Artenerfassung erfolgte nicht, da die von Eingriffen betroffenen Siedlungsflächen bereits selbst Teil einer anthropogenen Störungskulisse darstellen und keine Hinweise auf eine artenschutzrechtlich bedeutsame Ausstattung des Plangebietes vorlagen.

Im Rahmen der Biotoptypenerfassung wurde das Plangebiet - soweit das ohne zu massives Eindringen in die Privatsphäre der Wohnflächen möglich war - begangen bzw. erfasst. Auf Grundlage der vorliegenden Nutzungsstrukturen wurde das Plangebiet hinsichtlich möglicher Habitatpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten bewertet und die artenschutzrechtliche Betroffenheit dargestellt (vgl. Kapitel II.1.1 „Hinweise zum Artenschutz“).

II.2.3 Sonstige Schutzgüter

Da eine Umweltprüfung in diesem Verfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist, entfällt die Analyse weiterer Schutzgüter.

II.2.4 Schutzgebietskulisse

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, Trinkwasserschutzgebieten oder Gebieten des Netzes Natura 2000.

Im Eingriffsgebiet sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

II.3 Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Biotopausstattung

Durch die Planung wird eine Bebauung in zweiter Reihe vorbereitet, und damit voraussichtlich eine umfangreiche Beseitigung der dargestellten und beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen im jetzigen Gartenbereich. Da für die Gartenbereiche bislang keine planerischen strukturellen Vorgaben bestehen, unterscheiden sich im Bestand (wie beschrieben) die Nutzungen der Grundstücke hinsichtlich Grünausstattung und Versiegelungsgrad teilweise erheblich.

Hier greift der vorliegende Bebauungsplan ordnend ein und sorgt durch entsprechende Festsetzungen für eine Sicherung der Grünausstattung, die erforderliche Berücksichtigung des Artenschutzes und die Integration weiterer Umweltbelange.

II.4 Maßnahmen und Festsetzungen

II.4.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Ersatzmaßnahmen für den eventuellen Entfall von Höhlenbäumen (Installation von Nisthilfen und Fledermauskästen) sind ggf. vor Beginn der nächsten Brut- und Setzzeit durchzuführen, also spätestens bis im Februar eines Jahres (sog. CEF-Maßnahme).

(Typbezeichnungen für die Fledermaus- und Nistkästen sind der Produktpalette der Firma Schwegler entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar).

- Gehölzschutz/Gehölzerhalt: Vorhandene Bäume und Gehölze im Eingriffsbereich (siehe Bestandskarte: strukturreiche/gehölzreiche Gartenflächen) sind - soweit möglich – zu erhalten und in diesem Fall bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung zu schützen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

- Gehölzersatz: Für eingriffsbedingt zu rodende Bäume über 25 cm Stammdurchmesser (gemessen in 1m Höhe) sind Ersatzbäume zu pflanzen. Je entfallendem Baum ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang anzupflanzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Diese Maßnahme wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die Maßnahme des Gehölzersatzes werden Anwohner, welche bereits ihr Grundstück begrünt haben gegenüber jenen, die nichts gepflanzt haben benachteiligt. Innerhalb der bebauten Siedlungsgebieten ist in der Regel ausreichend Baumpflanzungen vorhanden, so dass auf eine Festsetzung zum Gehölzersatz verzichtet werden kann. Im Bebauungsplan werden alternativ Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen getroffen.

- Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen: Bei unvermeidlich zu fällenden Bäumen ist unmittelbar vor der Rodung eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich evtl. vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen und ggf. diese auf Besatz zu prüfen. Alle ange-troffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren (s.a. Beschränkung der Rodungszeiten für Höhlenbäume).

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

- Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Setzzeit d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Da die Baumhöhlen jedoch auch in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, muss jeder Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen (mittels Endoskop-Kamera o.ä.) überprüft werden; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder als Alternative die vorhandene Öffnung zu verschließen. Werden Fledermäuse angetroffen ist die jeweilige Höhlenöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Die Kontrolle ist dann zwei Tage später zu wiederholen; bei anhaltend schlechter Witterung ist die Kontrollphase entsprechend zeitlich auszudehnen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher nicht berücksichtigt. Insbesondere bei späteren Maßnahmen könnte ein „Verschließen von Öffnungen“ ggf. unsachgemäß ausgeführt sogar Verbotstatbestände begünstigen, weshalb die Alternative eine fachliche Beurteilung und Begleitung voraussetzt und daher nur bei Bedarf über eine naturschutzrechtlich zu genehmigende Befreiung ermöglicht werden sollte.

- Beschränkung der Rodungszeit für alle höhlenfreien Gehölze: Die zur Fällung/Rodung bestimmten Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, – gefällt oder gerodet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- CEF 1 Installation von Fledermauskästen (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für den Verlust von (potenziell nutzbaren) Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch die Rodung von Höhlenbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette

auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- CEF 2 Installation von Nistgeräten (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren; es sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter aufzuhängen. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B, Nisthöhle 2M, Nisthöhle 3S, Nisthöhle 2GR, Nischenbrüterhöhle 1N sowie funktional vergleichbare Typen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die zuständige Naturschutzbehörde erhält einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

- Regelungen zur Baufeldfreimachung (gilt nur für die große Brachfläche im Südwesten des Teilgeltungsbereichs 2): Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um ggf. Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich qualifiziertes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher in Form einer Ausnahme berücksichtigt. Dies gewährleistet durch die Genehmigungspflicht der Ausnahme ein behördliches Verfahren und hierdurch die Kontrollmöglichkeit für die notwendige Einschaltung der ökologischen Baubegleitung bzw. einer fachlich geeigneten Person für die Baufeldfreigabe.

- Regelungen zu Gebäudearbeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden evtl. als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an ihrer Bausubstanz (Fassade und Dachstuhl) oder auch Abriss sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder Nestlingen muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar mit den Arbeiten zu beginnen. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Anmerkung: Alternative und funktional gleichwertige Maßnahmen wie beispielsweise eine

unmittelbare, vorlaufende Kontrolle sind ebenfalls zulässig. Die UNB erhält in diesen Fällen eine fachliche Begründung und einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmenalternative ist im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzungen ungünstig und wird daher nicht berücksichtigt. Insbesondere bei späteren Maßnahmen könnte eine unsachgemäße Ausführung sogar Verbotstatbestände begünstigen, weshalb die Alternative eine fachliche Beurteilung und Begleitung voraussetzt und daher nur bei Bedarf über eine naturschutzrechtlich zu genehmigende Befreiung ermöglicht werden sollte.

II.4.2 Maßnahmen zur Berücksichtigung weiterer Belange von Natur und Landschaft

Außer den Maßnahmen zum Artenschutz sind die folgenden Maßnahmen zur Berücksichtigung der weiteren Belange von Natur und Landschaft im Bebauungsplan zu berücksichtigen. (Maßnahmen mit nur empfehlendem Charakter sind entsprechend gekennzeichnet).

- Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.
- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste mit entsprechendem Stammumfang anzupflanzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Fläche, auf der je ein Laubbaum anzupflanzen ist, wird in den Textfestsetzungen im Sinne der Umsetzbarkeit auf je 400 m² erhöht. Bei einer baulichen Nutzung von 70% bleiben lediglich 30% des für die Bepflanzung des Grundstückes mit Bäumen. Bei einer Grundstücksgröße von 500 m² wären dies 150 m², auf welchen 2 Laubbäume gepflanzt werden müssten, die für ein gutes Wachstum ca. 100 m² Fläche benötigen.

- Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung aus Arten gem. Pflanzliste bzw. mind. 80 % heimischen Gehölzarten. Keine Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparissecken sowie reinen Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung.
- Oberboden ist zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien: Private Fußwege sowie Pkw-Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Verwendung von insektenfreundlichen und nach unten abstrahlende Beleuchtung für die Grundstücksfreiflächen
- Bei allen Baumaßnahmen, die Bodenveränderungen hervorrufen, ist vorsorglich auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergaben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- (Empfehlung) Dachflächen, insbesondere Dächer mit geringer Neigung, sollten extensiv begrünt werden. Im Fall einer Solarnutzung ist zu prüfen, ob evtl. eine ergänzende Dachbegrünung sinnvoll ist (Erhöhung der Effizienz der Anlage aufgrund Kühlung durch das Gründach).
- (Empfehlung) Große Fassaden sollten begrünt werden.

- (Empfehlung) Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet werden.
- (Empfehlung) Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sollten Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden.
- Bei allen festgesetzten Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
 - Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
 - Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
 - Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist nicht zulässig

II.4.3 Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/o-der Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

Laubbäume

Einheimisch:

Acer campestre* (Feldahorn), Acer platanoides* (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Weiß-/Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa* (Edelkastanie), Fagus sylvatica (Rotbuche), Juglans regia (Walnuss), , Malus sylvestris* (Wildapfel), Prunus avium* (Vogelkirsche), Prunus domestica* (Pflaume), Prunus padus* (Traubenkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba* (Silberweide), Salix caprea* (Salweide), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aria* (Mehlbeere), Sorbus aucuparia* (Eberesche/Vogelbeere), Sorbus domestica* (Speierling), Tilia cordata* (Winterlinde), Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze* in Arten und Sorten und diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

Nicht einheimisch aber m.o.w. eingebürgert bzw. häufig gepflanzte Zuchtformen:

Aesculus x carnea* (Rotblühende Roskastanie), Corylus colurna (Baumhasel), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), Fagus sylvatica „Fastigiata“ (Säulenbuche), Magnolia i.S. (Magnolien), Morus alba* (Weiße Maulbeere), Morus nigra* (Schwarze Maulbeere), Pyrus calleryana* (Stadtbirne), Prunus serrulata* „Kanzan“ (Japanische Blütenkirsche), Quercus robur „Fastigiata“ (Pyramideneiche) Robinia pseudoacacia* (Scheinakazie).

Sträucher/Hecken

Acer campestre* (Feldahorn), Buddleja davidii* (Schmetterlingsflieder), Buxus sempervirens* (Buchsbaum), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas* (Kornelkirsche), Cornus sanguinea* (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna* (Weißdorn), Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare* (Liguster), Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), Prunus spinosa* (Schlehe), Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), Rosa canina* (Hundsrose), Rosa rubiginosa* (Weinrose), Salix purpurea* (Purpurweide), Salix viminalis* (Korbweide), Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), Sarothamnus scoparius* (Besenginster), Taxus baccata (Eibe), Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht.

Kletter- und Rankpflanzen

Einheimisch:

Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), Hedera helix* (Efeu), Lonicera caprifolium* (Geißblatt/Jelängerjelleber), Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten)

Nicht einheimisch aber m.o.w. eingebürgert bzw. häufig gepflanzte Zuchtformen:

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus i.S. (Wilder Wein in Sorten), Polygonum aubertii (Schlingknöterich).

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat in ihrer Sitzung am 13.11.2019 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung innerhalb des in Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs im Südosten des Stadtgebiets Bürstadt mit dem Ziel der maßvollen Nachverdichtung und der Schaffung von Wohnraum, die Bebauungspläne „Oberschultheiß-Schremser-Straße A“ und „Kettelerstraße A“ in der Stadt Bürstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das Bauleitplanverfahren wurden durch die Stadt Bürstadt zunächst für zwei einzelne Pläne eingeleitet. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs und der Kongruenz der Ziele der beiden Bauleitplanverfahren werden beide Bauleitplanverfahren hier in einem Verfahren bzw. Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen zusammengefasst.

Die zunächst getrennt beschlossene Aufstellung von zwei Bebauungsplänen wurde daher für den zusammengefassten Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen als ein Aufstellungsbeschluss am 10.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Das Netto-Bauland des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 43.254 m², woraus sich durch die festgesetzte GRZ von 0,4 eine zulässige Gesamtgrundfläche von ca. 17.302 m² ergibt. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am 13.11.2019 beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt wegen der COVID-19-Pandemie auf Grundlage des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) über die Veröffentlichung der Entwurfsplanungen im Internet in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 10.04.2021 hingewiesen wurde. Daneben werden die Entwurfsunterlagen in dieser Zeit als zusätzliches Informationsangebot im Bürgerbüro im Rathaus der Stadt Bürstadt während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Der Einlass in das Rathaus ist jedoch im Sinne der Einhaltung der Hygiene-Bestimmungen

ausschließlich nach telefonischer Voranmeldung zwecks Terminvereinbarung und bei Anwesenheit von maximal zwei Personen aus dem gleichen Haushalt möglich. Die Öffentlichkeit wird durch die Einstellung der Entwurfsplanungen ins Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung an der Planung beteiligt und es wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit besteht, sich beim Bürgerbüro der Stadt Bürstadt über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten. Stellungnahmen können während dieser Zeit elektronisch beim Bauamt abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Magistrat der Stadt Bürstadt oder im Rahmen einer Einsichtnahme unter den vorgenannten Bedingungen zur Niederschrift abzugeben.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2021 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.05.2021 gegeben.

Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt am . .**2021** im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

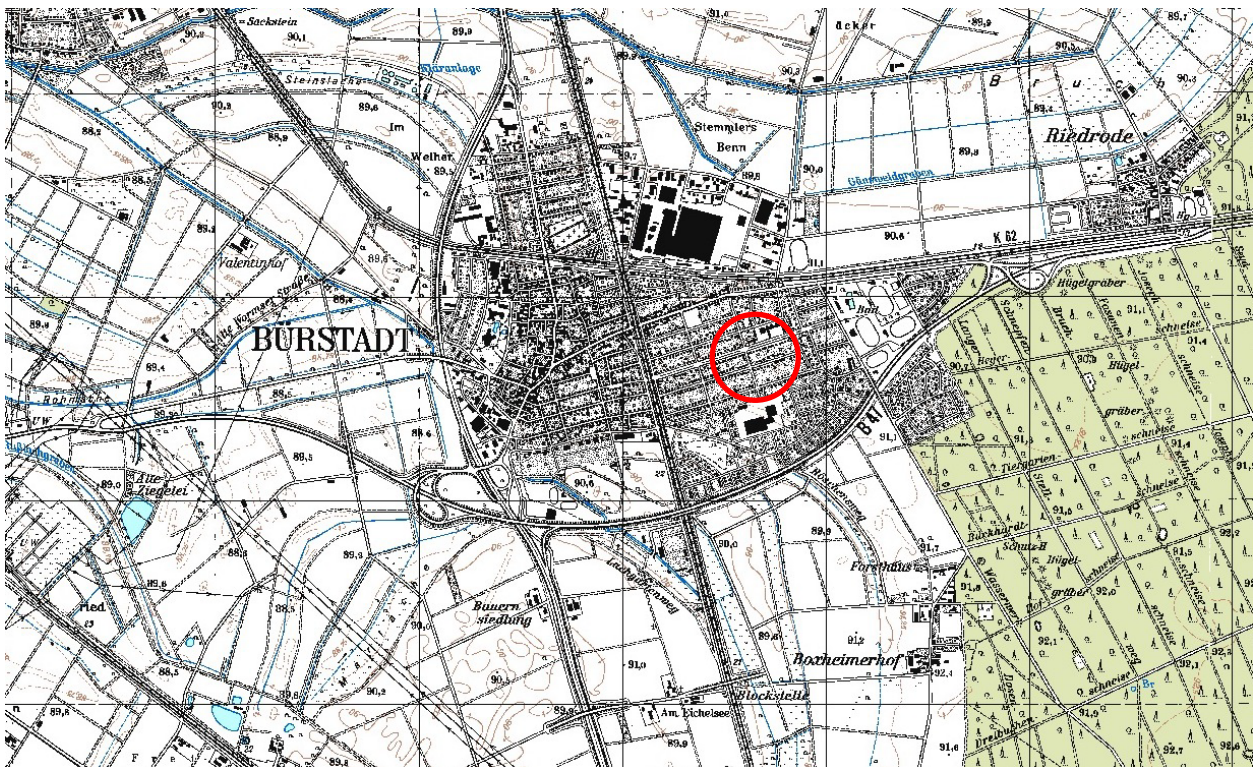
Der Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstraße und Oberschultheiß-Schremser-Str“ in Bürstadt, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) und der Begründung mit Anlagen, tritt durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Stadt Bürstadt

Ordnungsschlüssel: 006-31-05-2981-004-096-00

Bebauungsplan „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“



(Kartendaten: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

Juni 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit den zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichen des Bebauungsplanes „Innenentwicklung Kettelerstr. und Oberschultheiß-Schremser-Str.“ in Bürstadt. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

A.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches mit der Kennzeichnung „WA“ werden als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

A.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt. **Bei Gebäuden mit Flachdach und flach geneigtem Dach bis max. 15° ist die Festsetzung B.1.1 zu beachten.**

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Für die Herstellung von Tiefgaragen kann eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zugelassen werden, sofern die Tiefgarage mindestens extensiv begrünt wird und hierfür eine Substrat- oder Bodenschicht von mindestens 40 cm Stärke über der Tiefgarage aufgebracht wird.

A.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §§ 17 und 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

A.2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend Eintrag in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) ist die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche gemessen senkrecht zur Straßenachse in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe zunächst in beiden Straßen zu ermitteln. Diese Werte sind dann

zu mitteln. Der sich ergebende Mittelwert der Straßenhöhen ist die für das Eckgrundstück geltende Bezugshöhe.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 1,00 m werden. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes oder aus sonstigen bauaufsichtlichen Vorschriften ergibt.

A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Wohngebiete (WA) wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei die Länge der Hausformen abweichend hiervon auf maximal 35,0 m begrenzt ist. Als Ausnahme kann eine einseitige oder zweiseitige Grenzbebauung zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits zulässigerweise errichtet wurde (Baugenehmigung liegt vor) oder wenn auf dem Nachbargrundstück an der gemeinsamen Grenze bereits angebaut wurde.

Weitere Ausnahmen wie z.B. geringere Grenzabstände als nach Hessischer Bauordnung erforderlich können zugelassen werden, wenn dies zur Berücksichtigung legal errichteter Bebauung erforderlich ist.

Hinweis: Für die Zulassung der abweichenden Bauweise kann u.U. eine Nachbarzustimmung erforderlich werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbarn wird daher empfohlen.

A.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Gebäude der Hauptnutzung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

A.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports (offene Garagen bzw. überdachte Stellplätze) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Bei Garagen muss zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche in der Achse der Garagenzufahrt ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden. Bei Carports kann dieser Abstand unterschritten werden, sofern ein Abstand zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m stützenfrei und frei von Seitenwänden oder sonstigen Sichthindernissen ist.

A.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.6.1. Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Als Ausnahme kann eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden, wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig ist. Bei ausnahmsweiser Ableitung in die Abwasseranlage ist die zulässige Einleitemenge auf 10 l/s_{ha} beschränkt. (Hinweis: Dieser Wert ist durch geeignete

technische Einrichtungen wie Retentionszisternen, Stauraumkanäle oder durch andere Maßnahmen wie z.B. Gründächer mit dem Entwässerungsantrag fachlich qualifiziert nachzuweisen)

Befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

A.6.2. Gehölzschutz/ Gehölzerhalt

Vorhandene Bäume und Gehölze die erhalten werden sollen, sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung zu schützen.

A.6.3. Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen

Bei zu fällenden Bäumen ist unmittelbar vor der Rodung eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich evtl. vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen und ggf. diese auf Besatz zu prüfen. Alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren (s.a. Beschränkung der Rodungszeiten für Höhlenbäume)

A.6.4. Beschränkung der Rodungszeit von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze.

Die Rodung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Setzzeit d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, erfolgen. Da die Baumhöhlen jedoch auch in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, kann die Fällung erst während deren Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

A.6.5. Beschränkung der Ausführungszeit von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen

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

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

A.6.6. Verschluss von Bohrlöchern

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

A.6.7. Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.

A.6.8. Schutz von Insekten

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (bis maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockefferen für Insekten zulässig. Leuchten sind so anzubringen, dass sie nur nach unten abstrahlen.

A.6.9. Installation von Fledermauskästen (bei Rodung von Höhlenbäumen)

Als Ersatz für den Verlust von (potenziell nutzbaren) Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch die Rodung von Höhlenbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte auf dem Eingriffsgrundstück zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Als genehmigungspflichtige Ausnahme können entsprechende Hilfsgeräte auch außerhalb des Eingriffsgrundstücks angebracht werden. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette der Firma Schwegler auszuwählen: Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen auch von anderen Herstellern. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen (Hinweis: diese Maßnahmen sind im Freiflächenplan im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen und zu verorten. Die zuständige Naturschutzbehörde muss zudem einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation erhalten, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind.)

A.6.10. Installation von Nistgeräten (bei Rodung von Höhlenbäumen)

Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte auf dem Eingriffsgrundstück zu installieren; es sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter aufzuhängen. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette der Firma Schwegler auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B, Nisthöhle 2M, Nisthöhle 3S, Nisthöhle 2GR, Nischenbrüterhöhle 1N sowie funktional vergleichbare Typen auch von anderen Herstellern. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen sicherzustellen (Hinweis: diese Maßnahmen sind im Freiflächenplan im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen und zu verorten. Die zuständige Naturschutzbehörde muss zudem einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation erhalten, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte und die Quantifizierung nachgewiesen sind.)

A.6.11. Regelungen zu Gebäudearbeiten

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden evtl. als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an ihrer Bausubstanz (Fassade und Dachstuhl) oder auch Abriss sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Ist diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder Nestlingen muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar mit den Arbeiten zu beginnen. (Hinweis: Die zuständige Naturschutzbehörde muss in diesem Fall einen Ergebnisbericht erhalten.)

A.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum-Hochstamm Laubbaum (z.B. aus der Artenliste in Textthinweis D6) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. (Hinweis: Bei der Ermittlung der anzupflanzenden

Baumanzahl ist mathematisch zu runden). Bestehende Bäume werden unter Voraussetzung der Berücksichtigung der Festsetzung A.6.2 angerechnet.

Bei der Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind mindestens 80% aus heimischen Gehölzarten (Arten gemäß Pflanzliste in Texthinweis D6).

Mindestens 80 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.

Mindestens 10% der nicht baulich genutzten Grundstücksfläche ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern (z.B. aus der Artenliste in Texthinweis D6) zu bepflanzen. Bestehende Strauch- und Heckenflächen werden angerechnet, sofern diese Sträucher und Hecken aus Arten der Liste in Festsetzung D6 bestehen. (Hinweis: Zypressen-, Thuja-Hecken und sonstige nicht heimische Arten werden ausdrücklich nicht angerechnet.)

Bei allen festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.6) mit folgenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150-175 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm

Das Anpflanzen von Thuja- oder Chamaecyparis ist nicht zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

B.1.1. Staffelgeschoss

Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an den Fassaden zu den seitlichen Nachbargrenzen sowie mindestens einer weiteren Fassadenseite ein Fassadenrücksprung des Staffelgeschosses gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss von mindestens 0,5 m vorzusehen.

Für Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis maximal 15° Dachneigung wird die maximal zulässige Höhe des obersten Fassadenabschlusses des obersten Geschosses (Traufwandhöhe oder Attika) auf maximal 10,50 m begrenzt. Hierbei ist es unerheblich, ob es sich bei dem obersten Geschoss um ein Vollgeschoss oder Staffelgeschoss handelt.

B.1.2. Dachausbildung

Bei geneigten Dächern mit mehr als 10° Dachneigung sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Dachmaterialien zu verwenden. Faserzement ist unzulässig. Begrünte Dächer sind darüber hinaus unabhängig von der Dachneigung für alle Gebäude zulässig.

Stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen auf den Dachflächen, die entsprechend zulässig sind. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen und in Richtung von Verkehrsflächen aufweisen.

B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

B.2.1. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft in-stand zu halten.

B.2.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig. Kunststoffzäune sowie das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune ist unzulässig.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Als Ausnahme können Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis 1,00 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen – mit Ausnahme von Eiben - zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Artenliste in D6 sind zur Grundstückseinfriedung zulässig.

B.3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 Hessischer Bauordnung (HBO) zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig.

C. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB

C.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- und Überschwemmungsgefahr (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

C.1.1. Vernässungsgefahr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der

Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Oktober 2015) mit ca. 3-4 m angegeben. Demzufolge ist ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

C.1.2. Gefahr von Starkregenereignissen

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

C.1.3. Überschwemmungsgefahr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den Hochwassergefahrenkarte für den Rhein (Blattschnitt G - 13) die seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden bereitgestellt werden, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Falle eines Extremhochwassers (HQ_{extrem}) oder des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbruch) bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ_{100}) überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers und in der potenziellen Überschwemmungsfläche hinter der Hochwasserschutzanlage des Rheins. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein Wasserstände von bis zu 200 cm möglich. Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. 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. Informationen sind auch über das Internet auf der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und auf der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU; www.bmu.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und

risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI; <https://www.bmi.bund.de>) verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikoüberschwemmungsgebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den 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.

In den Gebieten bereits vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind zur Vermeidung von Verschmutzungen bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

D. Hinweise und Empfehlungen

D.1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich jedoch in der Umgebung eines Kulturdenkmals, nämlich der Kath. Pfarrkirche St. Peter. Nach § 18 Abs. 2 HDSchG bedarf einer Genehmigung, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Im Sinne des § 18 Abs. 2 HDSchG ist demnach bei baulichen Veränderungen der Gebäude Wolfstraße 7 und Oberschultheiß-Schremser-Straße 58 eine Denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

D.2. Ver- und Entsorgungsleitungen

D.2.1. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver-

und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzeln- den Sträuchern freizuhalten. vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

<u>Kabel/ Leitung</u>	<u>Mindestabstand/ lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>
Niederspannungskabel	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabel	0,2 m	
Mittelspannungskabel mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitung		10 m
Gas und Wasserbestand mit:		
Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	
Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	
Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

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

Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr wird auf die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sowie den Anhang 14 H-VV TB: „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen. Die entsprechenden Bestimmungen sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten. Hinsichtlich der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in einer überschwemmungsgefährdeten Fläche (siehe Textliche Festsetzungen C.1.3 Überschwemmungsgefahr) ergibt sich ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen. Auf eine notwendige Prüfung der Rechtsvorschriften mittels Anlage A 1.2.8/7 H-VV TB wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im bauaufsichtlichen Verfahren bei Objektplanungen mit Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen von mehr als 8,0 m über der Geländeoberkante, die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich ist, welches mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen ist und die Belange des vorbeugenden Brandschutzes (hier: Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges) berücksichtigt.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Teilgeltungsbereiche, kann aus einem Radius von 300 m (um ein jeweiliges Flurstück) insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/ h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden aus mindestens zwei der vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

D.4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

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

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem witterungsbedingt mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen.

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

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegen für den Plangeltungsbereich bislang keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Der Stadt Bürstadt liegen bislang keine entsprechenden Informationen vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Im Zuge der Planung und Durchführung von Maßnahmen, die mit einem Eingriff in den Boden verbunden sind, ist die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" (derzeitiges Ausgabedatum: 2019-09) zu beachten.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Sofern Geländeauffüllung oder Bodenaustausch vorgenommen werden gilt:

- Unterhalb 89,5 müNN darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Oberhalb 89,5 müNN im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte **Z 1.1.** der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte **Z0*** der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20²⁾ bzw. **Z0** der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm. ¹⁾ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm. ²⁾ LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 1.9.2018.

Anm. ³⁾ LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherren bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

D.4.1. Gebäudeabriss und Hausanschlüsse

Sollten in den betroffenen Gebieten (im Rahmen der Bebauung in zweiter Reihe) Abrisse von Gebäuden mit Gas- oder Trinkwasser-Hausanschlüssen geplant sein, so müssen die folgenden Beantragungen durch den Bauherren stattfinden:

- Beantragung der Leitungstrennung(sechs Monate vor Abriss)
- Beantragung des Zählerausbau (sechs Monate vor Abriss)
- Plananfrage(eine Wochen vor Abriss und unmittelbar vor Abriss)

Bei Zweitreihenbebauung bzw. Grundstücksteilungen ist die grundbuchrechtliche Sicherung der Hausanschlussleitungen erforderlich.

D.5. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

D.5.1. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser müssen Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen kann ein mittlerer hoher

Grundwasserstand von ca. **88,5** mÜNN angenommen werden. Die Sohlen von Versickerungsanlagen dürfen daher nicht tiefer als **89,5** mÜNN liegen, um einen Mindestgrundwasserabstand von > 1 m zu gewährleisten.

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

D.5.2. Gartenbrunnen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

D.6. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.7. und Empfehlung unter Punkt D.8.4.) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

D.6.1. Laubbäume

Einheimisch:

Acer campestre* (Feldahorn), Acer platanoides* (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Weiß-/Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa* (Edelkastanie), Fagus sylvatica (Rotbuche), Juglans regia (Walnuss), , Malus sylvestris* (Wildapfel), Prunus avium* (Vogelkirsche), Prunus domestica* (Pflaume), Prunus padus* (Traubenkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba* (Silberweide), Salix caprea* (Salweide), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aria* (Mehlbeere), Sorbus aucuparia* (Eberesche/Vogelbeere), Sorbus domestica* (Speierling), Tilia cordata* (Winterlinde), Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) sowie weitere Obstgehölze* in Arten und Sorten und diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht

Nicht einheimisch aber m.o.w. eingebürgert bzw. häufig gepflanzte Zuchtformen:

Aesculus x carnea* (Rotblühende Roskastanie), Corylus colurna (Baumhasel), Carpinus betulus „Fastigiata“ (Säulenhainbuche), Fagus sylvatica „Fastigiata“ (Säulenbuche), Magnolia i.S. (Magnolien), Morus alba* (Weiße Maulbeere), Morus nigra* (Schwarze Maulbeere), Pyrus calleryana* (Stadtbirne), Prunus serrulata* „Kanzan“ (Japanische Blütenkirsche), Quercus robur „Fastigiata“ (Pyramideneiche) Robinia pseudoacacia* (Scheinakazie).

D.6.2. Sträucher/Hecken

Acer campestre* (Feldahorn), Buddlejia davidii* (Schmetterlingsflieder), Buxus sempervirens* (Buchsbaum), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas* (Kornelkirsche), Cornus sanguinea* (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna* (Weißdorn), Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare* (Liguster), Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), Prunus spinosa* (Schlehe), Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), Rosa canina* (Hundsrose), Rosa rubiginosa* (Weinrose), Salix purpurea* (Purpurweide), Salix viminalis* (Korbweide), Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), Sarothamnus scoparius* (Besenginster), Taxus baccata (Eibe), Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball) sowie diverse Salix*-Arten (Weidenarten) für die Frühtracht.

D.6.3. Kletter- und Rankpflanzen

Einheimisch:

Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), Hedera helix* (Efeu), Lonicera caprifolium* (Geißblatt/Jelängerjelleber), Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten)

Nicht einheimisch aber m.o.w. eingebürgert bzw. häufig gepflanzte Zuchtformen:

Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Parthenocissus i.S. (Wilder Wein in Sorten), Polygonum aubertii (Schlingknöterich).

D.7. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, möglichst weitgehend regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) auch über die Anforderungen der EnEV hinaus zu nutzen. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) insbesondere hinsichtlich der Verwendung regenerativer Energien wird verwiesen.

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) festgelegt und vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (5. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise sind zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zum Download zur Verfügung. Bei Bohrungen über 100 m Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen. Weitere Einzelheiten zur Geothermie sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen.

D.8. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

D.8.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

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

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

D.8.2. Vorgaben für eine „bienenfreundliche Stadt

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Entsprechend gekennzeichnet sind die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten (siehe Pflanzlisten unter Punkt D.6.).

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

D.8.3. Fledermausschonende Gebäudearbeiten

Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sollten fledermausschonend durchgeführt werden. Dazu sollten lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen oder Dachbleche vor dem Beginn der Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten von Hand entfernt werden. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sollten vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse überprüft werden. Sofern bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

D.8.4. Ökologische Aufwertung des Plangebietes

Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen, an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorzusehen. Vorgeschlagen werden das Aufhängen entsprechender Wandschalen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Es wird empfohlen bei den Gehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen. Es wird empfohlen vorhandene Bäume und Gehölze die erhalten werden sollen, bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen der DIN 18920 gegen Beschädigung zu schützen.

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.6.) zu bepflanzen.

Es wird empfohlen, Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut ausschließlich aus regionaler Herkunft zu verwenden.

D.9. Kampfmittelverdacht

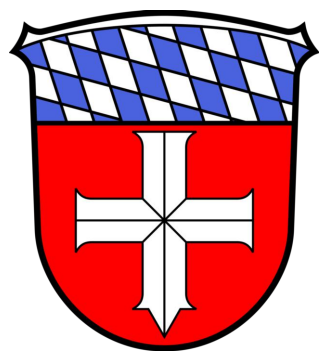
Eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

D.10. Freiflächenplan

Im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ist den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

D.11. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bürstadt zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Innenentwicklung Kettelerstraße und Oberschultheiß-Schremser-Straße"

Teilgeltungsbereich 1:

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 347/1, Nr. 347/3, Nr. 348/1, Nr. 349, Nr. 350, Nr. 351, Nr. 352, Nr. 353, Nr. 354, Nr. 355, Nr. 356, Nr. 357, Nr. 358, Nr. 359, Nr. 360, Nr. 361, Nr. 362, Nr. 363, Nr. 563, Nr. 364, Nr. 365, Nr. 366, Nr. 367, Nr. 368, Nr. 369, Nr. 370, Nr. 371, Nr. 372, Nr. 373, Nr. 374, Nr. 375, Nr. 376, Nr. 377 (teilweise), Nr. 378/1, Nr. 380, Nr. 563 (teilweise), Nr. 566 (teilweise), Nr. 567 (teilweise) und Nr. 569 (teilweise)

Teilgeltungsbereich 2:

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 559/1, Nr. 563 (teilweise), Nr. 614 (teilweise), Nr. 615/1, Nr. 615/2, Nr. 615/3, Nr. 616, Nr. 617, Nr. 618, Nr. 619, Nr. 620/1, Nr. 620/2, Nr. 621, Nr. 622, Nr. 624, Nr. 625, Nr. 626/1, Nr. 626/2, Nr. 627, Nr. 628, Nr. 629/1, Nr. 629/2, Nr. 630, Nr. 631 (teilweise), Nr. 632, Nr. 633, Nr. 634, Nr. 635/1, Nr. 635/2, Nr. 636, Nr. 637, Nr. 638, Nr. 639, Nr. 640, Nr. 641, Nr. 642, Nr. 643, Nr. 644, Nr. 645, Nr. 646, Nr. 647, Nr. 648/3, Nr. 648/4, Nr. 648/5 und Nr. 664/1 (teilweise)

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen					Bauordnungs- rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung			Dachform Dachneigung
		GRZ	GFZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt ¹⁾	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	0,4	0,8	12,5 ₂₎	Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdach maximal 45°

¹⁾ Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrtrahmitte, gemessen senkrecht vor straßen-seitiger Grundstücksmitte (Bei Eckgrundstücken ist die Bezugshöhe in beiden Straßen zu ermitteln und dann der Mittelwert zu bilden, der dann die Bezugshöhe ist)

²⁾ Bei Gebäuden mit Flachdach oder flächengiebigem Dach bis maximal 15° ist die Textfestsetzung B.1.1. zu beachten.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

 Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und für Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

 Gebäude Bestand

 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: Vernässungs- bzw. Überschwemmungsgefährdung § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.09.2019

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB am 10.04.2021

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auslegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. vom 19.04.2021 bis 21.05.2021

Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 14.04.2021

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

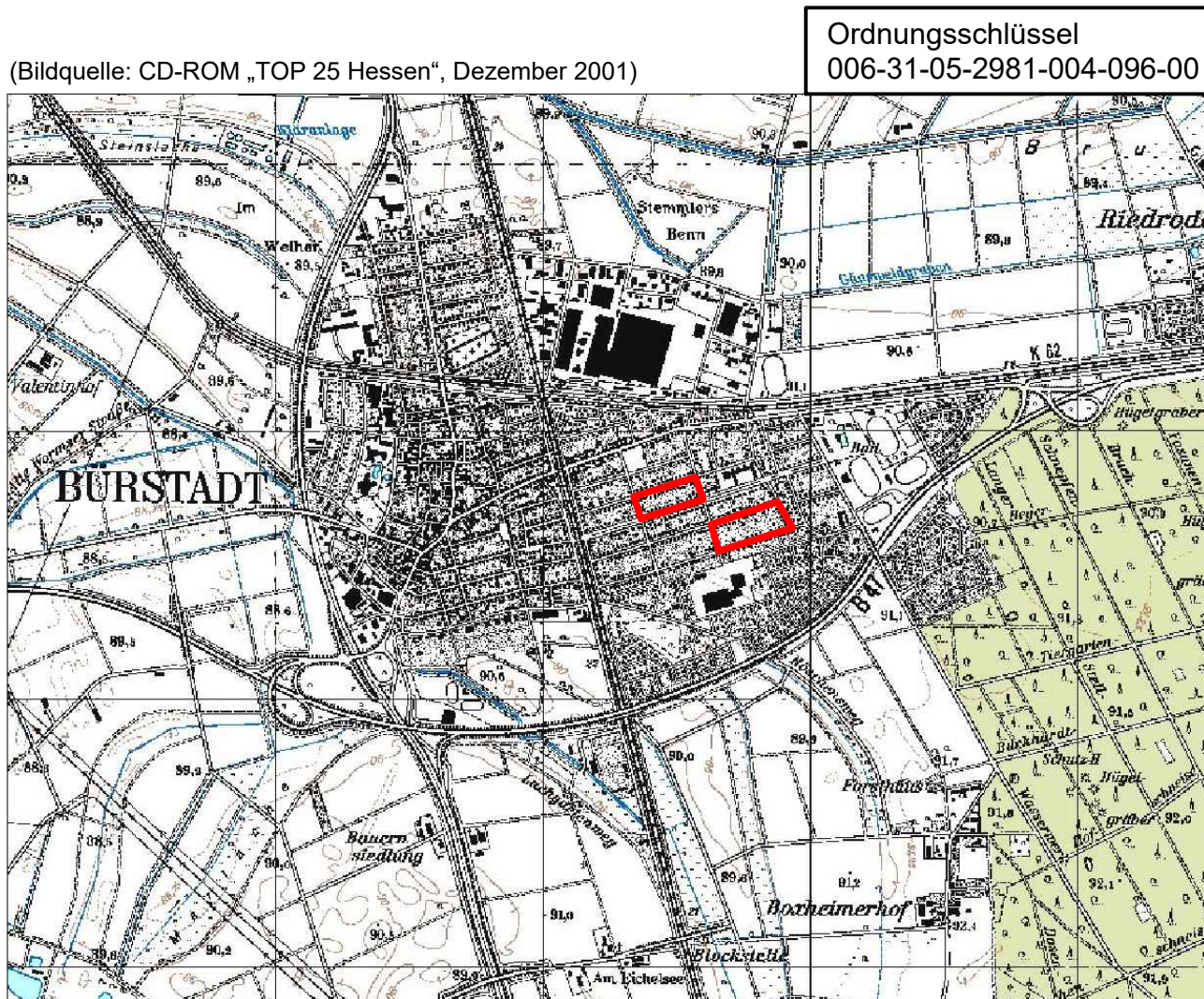
Der Magistrat
der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den
Unterschrift
Bürgermeisterin

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB am

Der Magistrat
der Stadt Bürstadt
Bürstadt, den
Unterschrift
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)



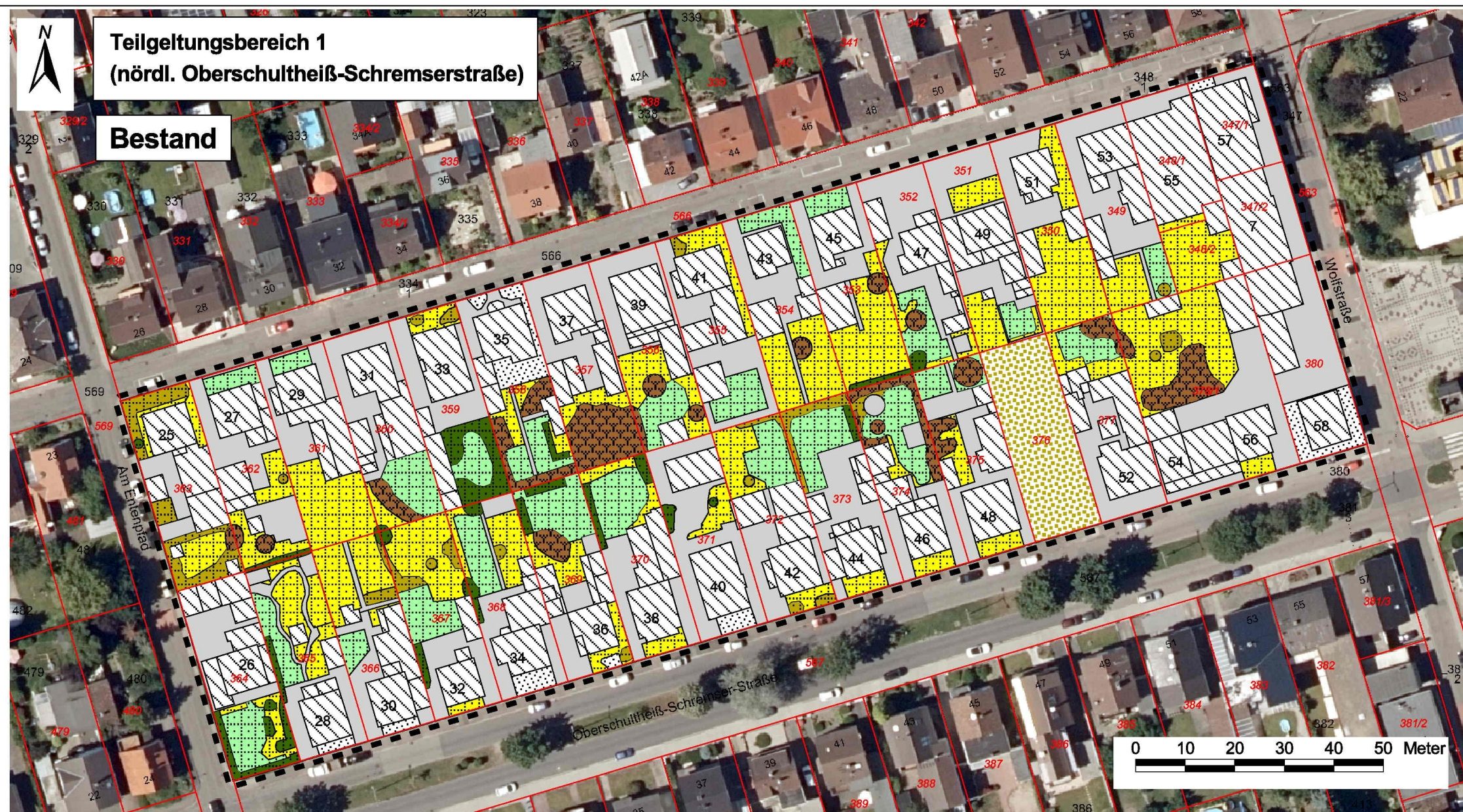
Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Innenentwicklung Ketteler Straße und Ober-Schultheiß-Schremser- Straße"

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr. 016.056
Datum: Juni 2021 Plan-Nr.: s_1000
bearbeitet: AKB/SF geä.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11 Fon: (06251) 8 55 12 - 0 e-mail: info@s2ip.de
64625 Bensheim Fax: (06251) 8 55 12 - 12 http://www.s2ip.de

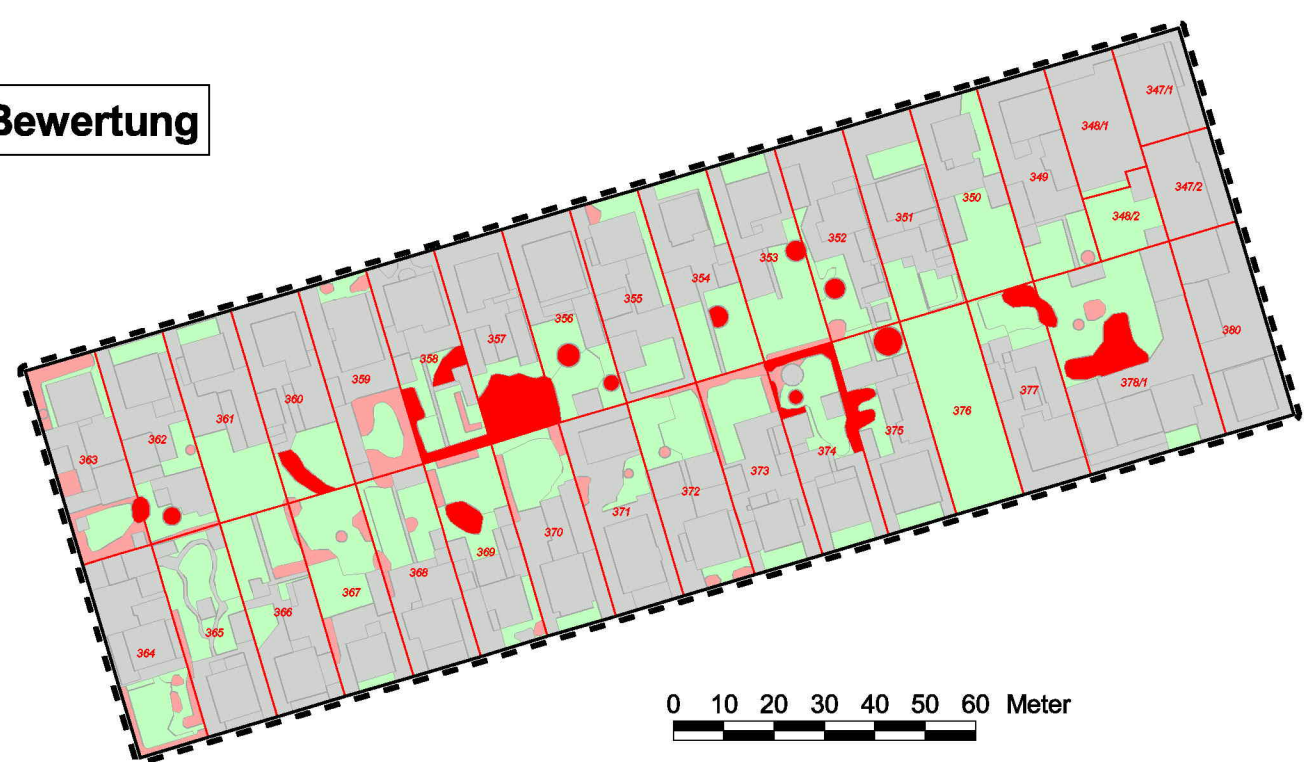


Teilgeltungsbereich 1 (nördl. Oberschultheiß-Schremserstraße)

Bestand

- Geltungsbereich
 - Flurstücksgrenzen
 - Haus mit Hausnummer
- ### Bestand Biotop- / Nutzungstypen
- | Nr | Flächennr. s. Erläuterungsbericht |
|----|---|
| 1 | Typ 11.222
Struktur-/gehölzreicher Garten (mit Bäumen) |
| 2 | Typ 09.123
Brachfläche |
| 3 | Typ 11.225
Wiese im besiedelten Bereich (ruderal) |
| 4 | Typ 11.221: Arten-/strukturarme Gärten |
| | Nutz-/ Ziergarten |
| | Rasenfläche |
| | Ziergehölze |
| | Nadelgehölz- /Thuja-Hecke |
| 5 | Typ 11.221: Baustelle
Rohboden im Gartenbereich |
| 6 | Typ 10.710 und 10.715
Dachflächen unbegrünt |
| 7 | Typ 10.510 und 10.520
Versiegelte / Nahezu versiegelte Flächen |
| 8 | Typ 10.530
Teilversiegelte oder geschotterte Flächen;
Beete mit grobem Kies |

Bewertung



- ### Biotop-Bewertung
- mittel bis hoch
 - mittel
 - gering bis mittel
 - sehr gering

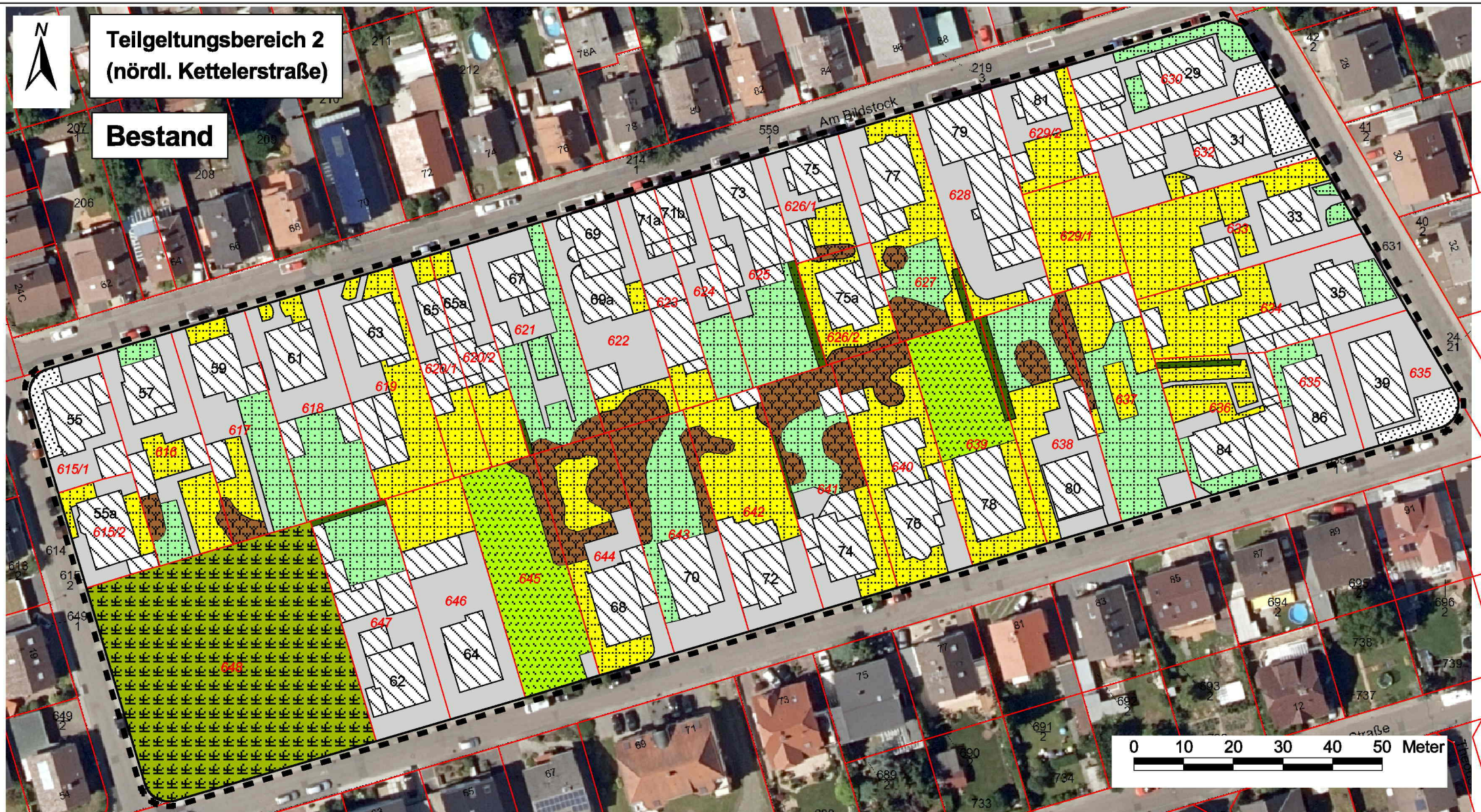
Stadt Bürstadt



Umweltbelange
zum Bebauungsplan
"Innenentwicklung Kettelerstraße
und Oberschultheiß-Schremserstraße"

Plan: Biotop- und Nutzungstypen
Teilgeltungsbereich 1
Bestand und Bewertung

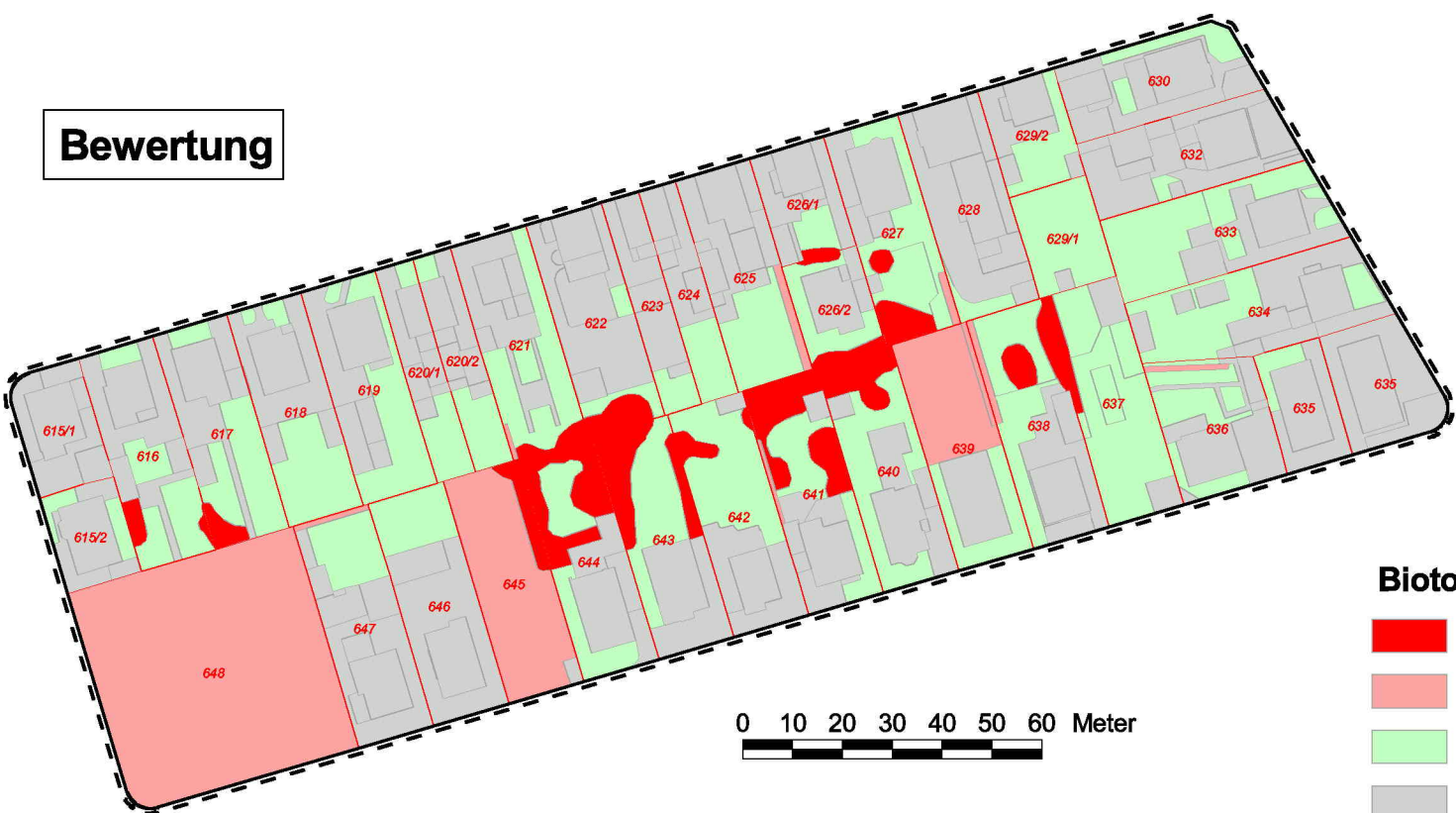
Maßstab: 1:1.000 / 1:1.500
Gez.: HR Datum: Dez. 2020



- Geltungsbereich
- 347 Flurstücksgrenzen
- 26 Haus mit Hausnummer

Bestand Biotop- / Nutzungstypen

- Nr Flächennr. s. Erläuterungsbericht
- 1 Typ 11.222
Struktur-/gehölzreicher Garten (mit Bäumen)
- 2 Typ 09.123 Brachfläche
- 3 Typ 11.225
Wiese im besiedelten Bereich (ruderal)
- 4 Typ 11.221: Arten-/strukturarme Gärten
Nutz-/ Ziergarten
Rasenfläche
Ziergehölze
Nadelgehölz- /Thuja-Hecke
- 5 Typ 11.221: Baustelle
Rohboden im Gartenbereich
- 6 Typ 10.710 und 10.715
Dachflächen unbegrünt
- 7 Typ 10.510 und 10.520
Versiegelte / Nahezu versiegelte Flächen
- 8 Typ 10.530
Teilversiegelte oder geschotterte Flächen;
Beete mit grobem Kies



Biotop-Bewertung

- mittel bis hoch
- mittel
- gering bis mittel
- sehr gering

Stadt Bürstadt



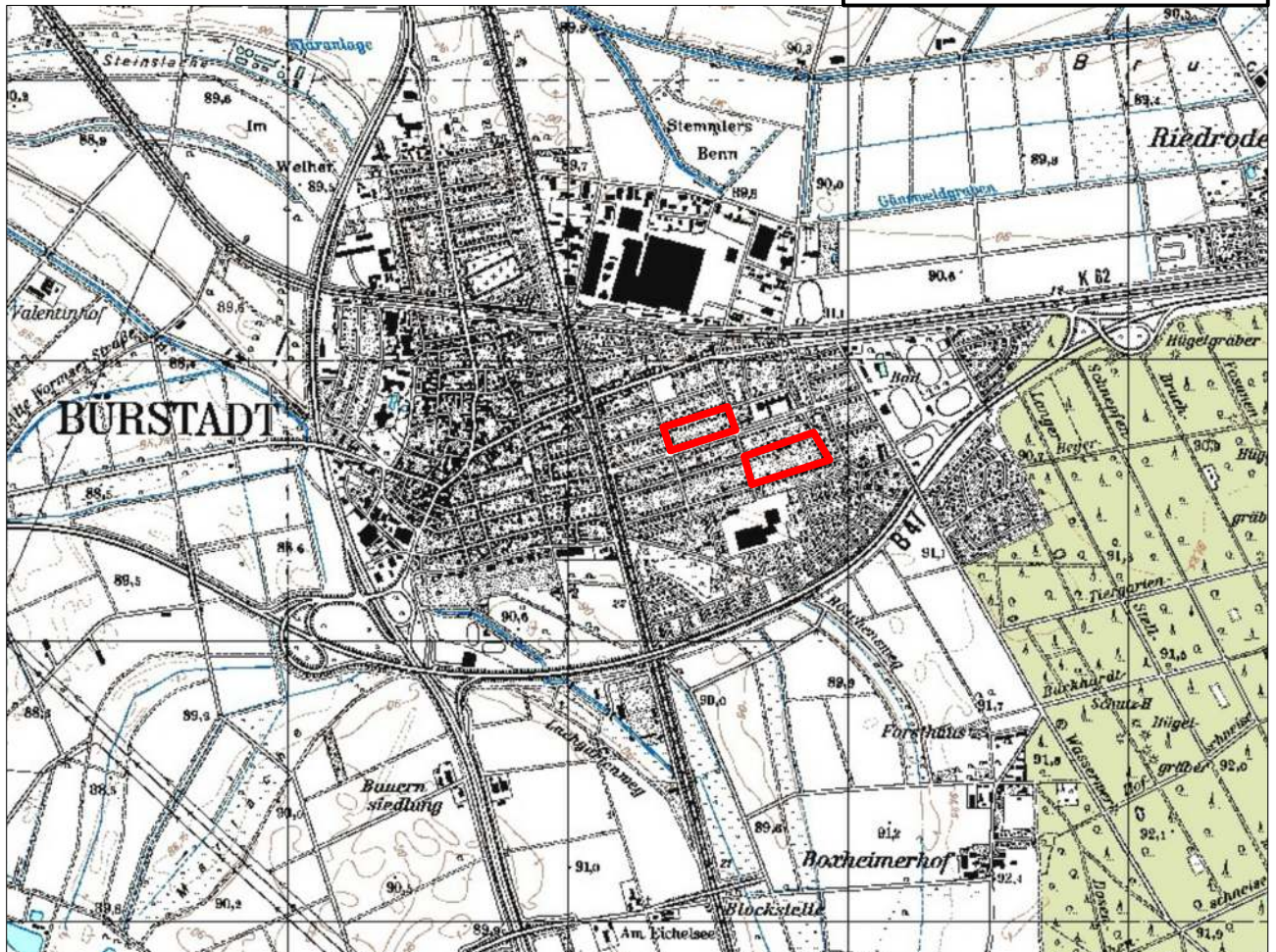
Umweltbelange
zum Bebauungsplan
"Innenentwicklung Kettelerstraße
und Oberschultheiß-Schremserstraße"

Plan: Biotop- und Nutzungstypen
Teilgeltungsbereich 2
Bestand und Bewertung

Maßstab: 1:1.000 / 1:1.500

Gez.: HR

Datum: Dez. 2020



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Innenentwicklung Ketteler Straße und Ober-Schultheiß- Schremser- Straße"

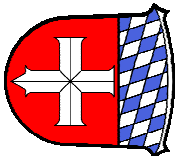
Maßstab:	1:2.000	Projekt-Nr.	016.056
Datum:	Juni 2021	Plan-Nr.:	s_2000_A3
bearbeitet:	AKB/SF	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim

Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de
<http://www.s2ip.de>



Stadt Bürstadt

Bebauungsplan "Innenentwicklung Kettelerstraße und Oberschultheiß-Schremser-Straße"

Teilungsbereich 1:

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 347/1, Nr. 347/3, Nr. 348/1, Nr. 349, Nr. 350, Nr. 351, Nr. 352, Nr. 353, Nr. 354, Nr. 355, Nr. 356, Nr. 357, Nr. 358, Nr. 359, Nr. 360, Nr. 361, Nr. 362, Nr. 363, Nr. 563, Nr. 364, Nr. 365, Nr. 366, Nr. 367, Nr. 368, Nr. 369, Nr. 370, Nr. 371, Nr. 372, Nr. 373, Nr. 374, Nr. 375, Nr. 376, Nr. 377 (teilweise), Nr. 378/1, Nr. 380, Nr. 563 (teilweise), Nr. 566 (teilweise), Nr. 567 (teilweise) und Nr. 569 (teilweise)

Teilungsbereich 2:

Für folgende Flurstücke: Gemarkung Bürstadt, Flur 21, Flurstücke Nr. 559/1, Nr. 563 (teilweise), Nr. 614 (teilweise), Nr. 615/1, Nr. 615/2, Nr. 615/3, Nr. 616, Nr. 617, Nr. 618, Nr. 619, Nr. 620/1, Nr. 620/2, Nr. 621, Nr. 622, Nr. 624, Nr. 625, Nr. 626/1, Nr. 626/2, Nr. 627, Nr. 628, Nr. 629/1, Nr. 629/2, Nr. 630, Nr. 631 (teilweise), Nr. 632, Nr. 633, Nr. 634, Nr. 635/1, Nr. 635/2, Nr. 636, Nr. 637, Nr. 638, Nr. 639, Nr. 640, Nr. 641, Nr. 642, Nr. 643, Nr. 644, Nr. 645, Nr. 646, Nr. 647, Nr. 648/3, Nr. 648/4, Nr. 648/5 und Nr. 664/1 (teilweise)



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Boden-
management und Geoinformation,
Stand 26.01.2021