

Schöfferstadt Gernsheim, Stadtteil Klein-Rohrheim

Begründung

zur Ergänzungssatzung

„Klein-Rohrheim - Westlich der Claus-Kroencke-Straße“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB

Planstand: 28. Februar 2024

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH/bdb

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Regionalplanung	7
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	8
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	8
1.4.1	Topografie.....	8
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	8
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	8
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	9
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.6	Verfahren.....	9
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	10
3	Inhalt und Festsetzungen	11
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
3.2	Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze	11
3.3	Private Grünflächen	11
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	12
6	Immissionsschutz	13
7	Klimaschutz	13
8	Baugrund und Boden	14
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
9.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	14
9.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	16
9.2.1	Bedarfsermittlung.....	16
9.2.2	Deckungsnachweis	16
9.2.3	Technische Anlagen	16
9.2.4	Schutz des Grundwassers.....	16
9.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	17
9.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	17
9.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	17
9.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	17
9.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	18

9.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	18
9.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	18
9.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	18
9.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	18
9.4	Abwasserbeseitigung.....	18
9.4.1	Gesicherte Erschließung	18
9.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	18
9.5	Abflussregelung	20
9.5.1	Abflussregelung	20
9.5.2	Vorflutverhältnisse	20
9.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz.....	20
9.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	20
9.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	20
10	Altablagerungen und Altlasten.....	20
11	Denkmalschutz.....	21
11.1	Archäologischer Denkmalschutz.....	21
11.2	Kulturdenkmalschutz.....	21
12	Bodenordnung	22
13	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	22
14	Verzeichnis der Gutachten	23
15	Verfahrensstand.....	24

1 Vorbemerkungen

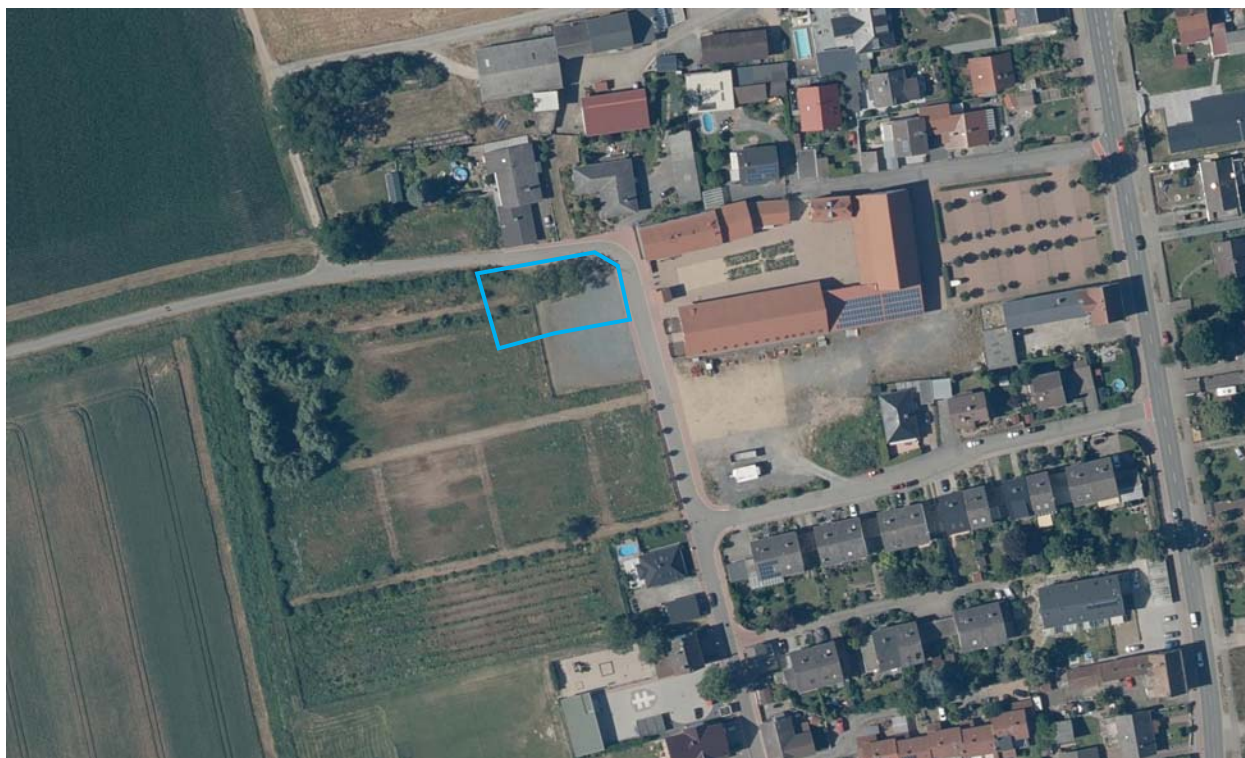
1.1 Veranlassung und Planziel

Planziel der Ergänzungssatzung ist die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 15/3 (rd. 955 m²) im Flur 2 der Gemarkung Klein-Rohrheim westlich der Claus-Kroencke-Straße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zur Schaffung von Baurecht für eine Stellplatzanlage für rd. 34 Fahrzeuge. Auf der, auf dem Grundstück der ehemaligen Scheune, zu gestaltenden Stellplatzanlage soll der Stellplatznachweis erbracht werden für die Nutzungsänderungen von Gutshof Klostereck zu einem Verwaltungsgebäude, von Hofladen zu Seminarraum und von Saisonarbeiterunterkunft zu Büro und Verwaltungsräumen. Der Gastronomiebereich im EG bleibt von der Nutzungsänderung unberührt und soll zukünftig als Eventlocation genutzt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für eine Stellplatzanlage für rd. 34 Fahrzeuge, die für alle vorgenannten Nutzungen benötigt werden. Die östlich des Hofguts gelegene Stellplatzanlage wird somit frei für eine neue Nutzung. Der Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt für den Bereich Mischbaufläche dar. Die Erschließung erfolgt über die Claus-Kroencke-Straße. Die vorgeschlagene Vorgehensweise geht auf ein Gespräch beim Kreis Groß-Gerau zurück, in dessen Verlauf abgestimmt wurde, dass für den Bereich der Stellplätze „Westlich der Claus-Kroencke-Straße“ eine Ergänzungssatzung (vormals Abrundungssatzung) aufgestellt werden solle. Das Grundstück liegt innerhalb der Überflutungsfläche des Rheins für 100-jährige Hochwasserereignisse (HQ 100). Die damit einhergehenden Vorgaben sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, bereitet weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird zur Beurteilung, ob durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Eingriffe vorbereitet werden, angewendet.

Abb. 1: Luftbild



Geltungsbereich

genordet, ohne Maßstab

Quelle: www.gds.hessen.de, Stand Oktober 2022

PlanES, 35392 Gießen - 02/2024

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB anzuwenden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

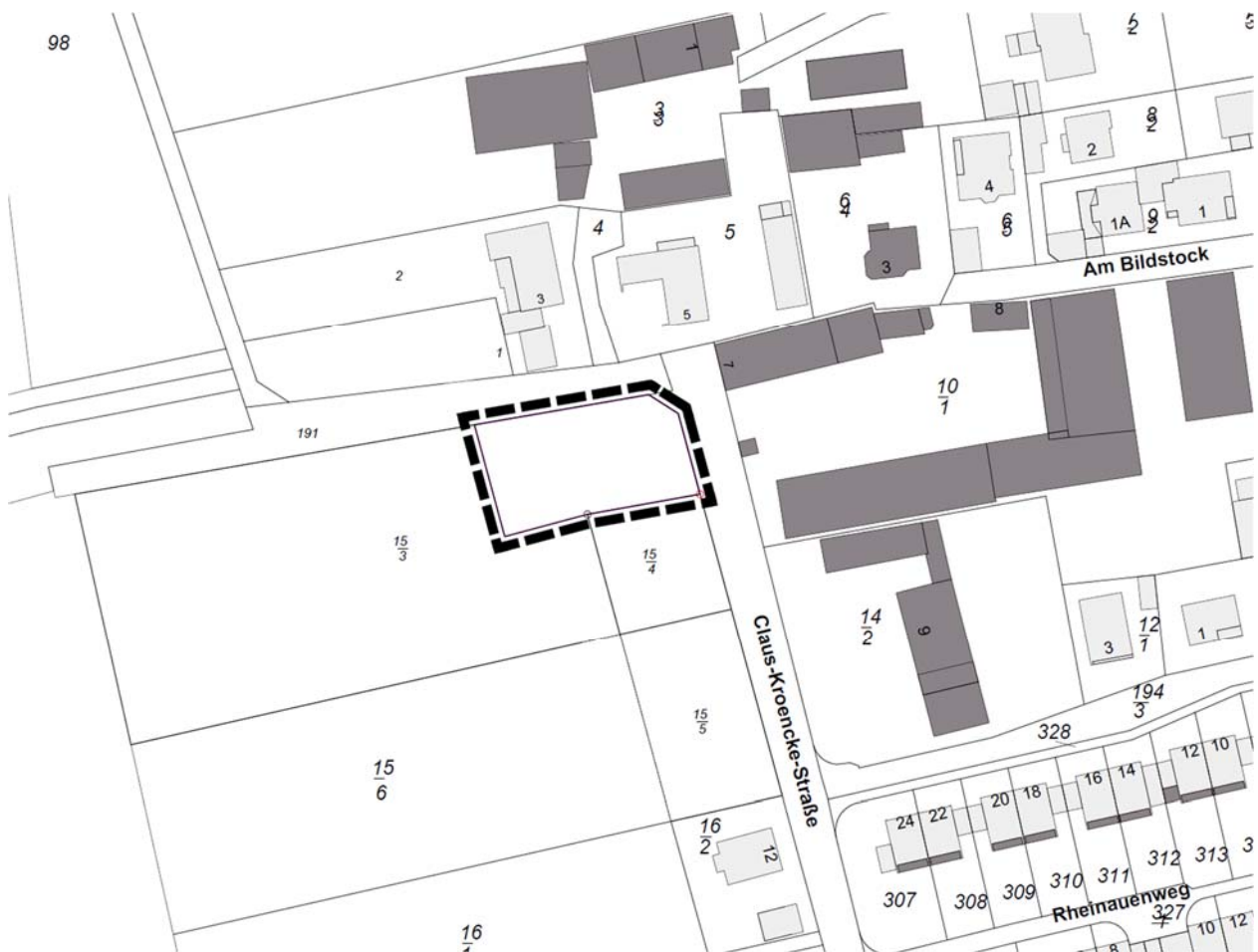
Das Bauvorhaben kann gemäß der oben genannten Darlegung nur im Rahmen einer auf das betreffende Grundstück bezogenen Ergänzungssatzung realisiert werden. Daher hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung gestellt und erklärt, dass er sämtliche Verfahrenskosten trägt. Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 05.07.2022 den Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 15/3 im Flur 2 der Gemarkung Klein-Rohrheim mit einer Größe von rd. 955 m².

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird im Norden und Osten von der *Claus-Kroencke-Straße* begrenzt. Im Westen und Süden schließen sich Garten- und Wiesenflächen sowie eine geschotterte Fläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird, an.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Abb. 3: Fotos



Blick Richtung Osten über das Plangebiet



Blick Richtung Nordosten über das Plangebiet



Blick Richtung Süden über das Plangebiet



Blick Richtung Westen über das Plangebiet



Blick Richtung Norden in die C.-Kroencke-Straße



Blick Richtung Westen in die C.-Kroencke-Straße

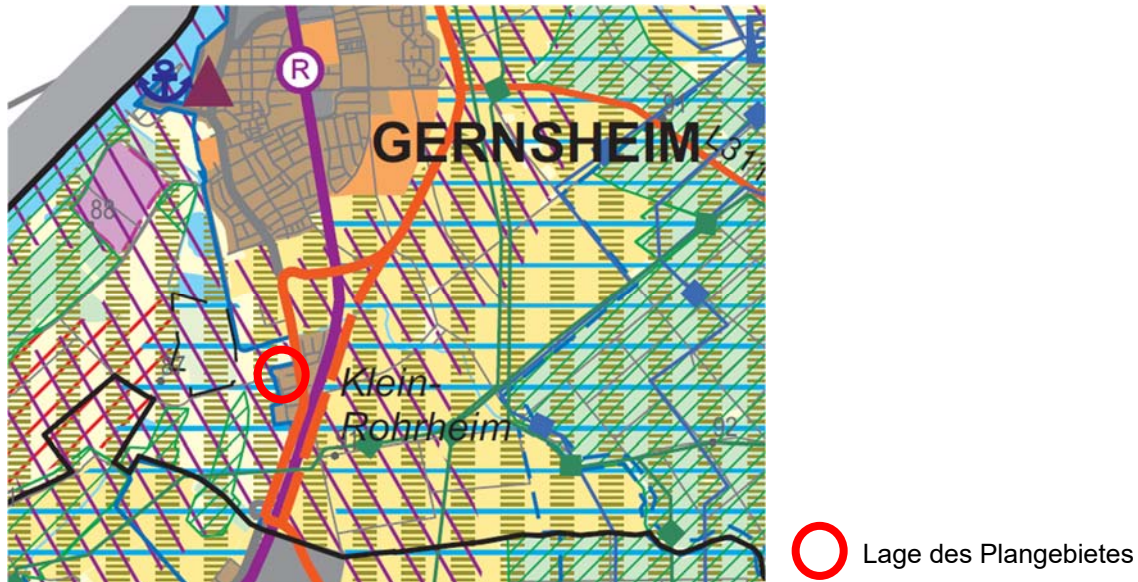
Quelle: eigene Fotos: März + Mai 2021

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) stellt Vorrangfläche Siedlung Bestand dar. Von der Planung sind weder regionalplanerische Ziele noch Vorranggebiete betroffen.

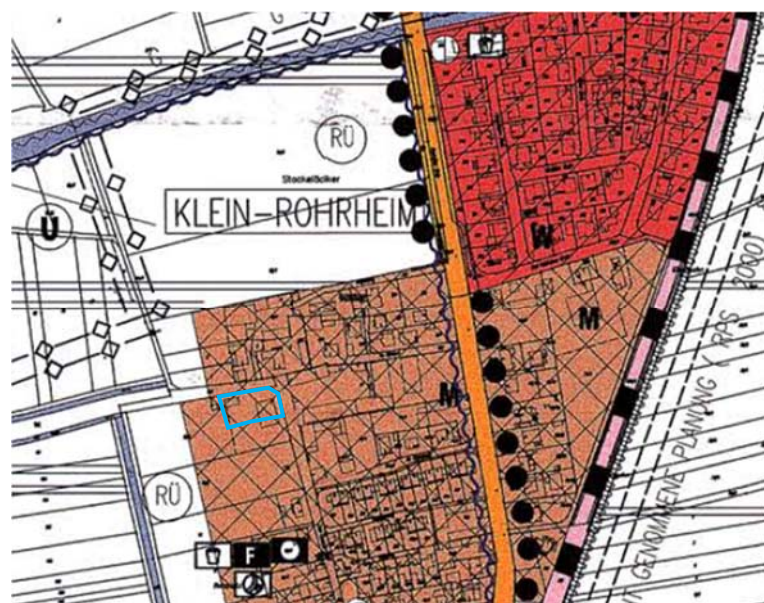
Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 (genordet, ohne Maßstab)



1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim von 2005 stellt für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Mischbaufläche Bestand dar. Die Ergänzungssatzung kann insofern als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim 2005 (genordet, ohne Maßstab)



Lage des Plangebietes

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Ergänzungssatzung gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau hat für das geplante Bauvorhaben zur Errichtung einer Stellplatzanlage die Aufstellung einer Ergänzungssatzung vorgeschlagen, um das derzeit im Außenbereich liegende Areal in den Innenbereich einzubeziehen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 34 BauGB: Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 kann die Gemeinde durch Satzung *bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, was vorliegend der Fall ist* (vgl. Kap. 1.3.2).

Gleichsam kann die Gemeinde gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 *einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind*. Auch dies trifft für das zur Rede stehende Plangebiet zu: auf der Fläche stand vormals ein Scheunengebäude und zwei weitere kleine Nebengebäude, die zum Gutshof Klostereck gehörten. Diese wurden im Jahr 2013 im Zuge der Umbaumaßnahmen am Gutshof zu einem Restaurant mit Hofladen rückgebaut. Für das Gesamtareal wurde eine hochwertige und durchgrünte Freiflächenplanung entwickelt, die allerdings auf dem Teilgelände des Gutshofes westlich der Claus-Kroencke-Straße nicht zur Umsetzung gelangte. Die Fläche der früheren Scheune und Nebengebäude verblieb nach dem Abriss als Schotterfläche und wird bis heute als Parkplatz und Lagerfläche genutzt. Zwischenzeitlich hat der Eigentümer des Gutshofgeländes und der -gebäude gewechselt, und es sind Umstrukturierungen und Umnutzungen geplant. In diesem Zusammenhang ergibt sich der Bedarf an der Ausweisung einer Stellplatzfläche im Bereich der früheren Scheune.

Durch die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird somit das zur Rede stehende Plangebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und dadurch eine geordnete Entwicklung und Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB ermöglicht.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht oder dem Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben. Auch ist das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände fällt leicht nach Westen ab und liegt im Mittel um + 90 m ü NHN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet ist unbebaut und größtenteils geschottert, im westlichen Bereich geht die Schotterfläche in eine Wiese mit kleinerem Baum- und Strauchbestand über (siehe Fotos im Kapitel 1.3).

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet wird über die Claus-Kroencke-Straße erschlossen, die über die Verbindungsstraße Am Stachelacker an die überörtliche Haupterschließung, die Mannheimer Straße angebunden.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Eigentümer des Flurstücks 15/3 und somit des Plangebietes ist der Vorhabenträger.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

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

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

Die Schöfferstadt Gernsheim hat sich bereits intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt und die Ergebnisse dokumentiert. Der hier in Rede stehende Bereich liegt unmittelbar angrenzend an den gewachsenen Ortsteil von Klein-Rohrheim und gehört zum Gutshof Klostereck. Durch die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und durch die bereits vorliegende Ausweisung der Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche kann die geplante Nutzung der Fläche als Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB und somit als Vorhaben der Innenentwicklung beurteilt werden. Zudem handelt es sich vorliegend nicht tatsächlich um die Neuinanspruchnahme einer Fläche, sondern um die Zuweisung einer neuen Nutzung.

1.6 Verfahren

Die Ergänzungs- und Entwicklungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nr. 2 und 3 werden erfüllt: Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, während Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ebenfalls nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB anzuwenden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Satzungs-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

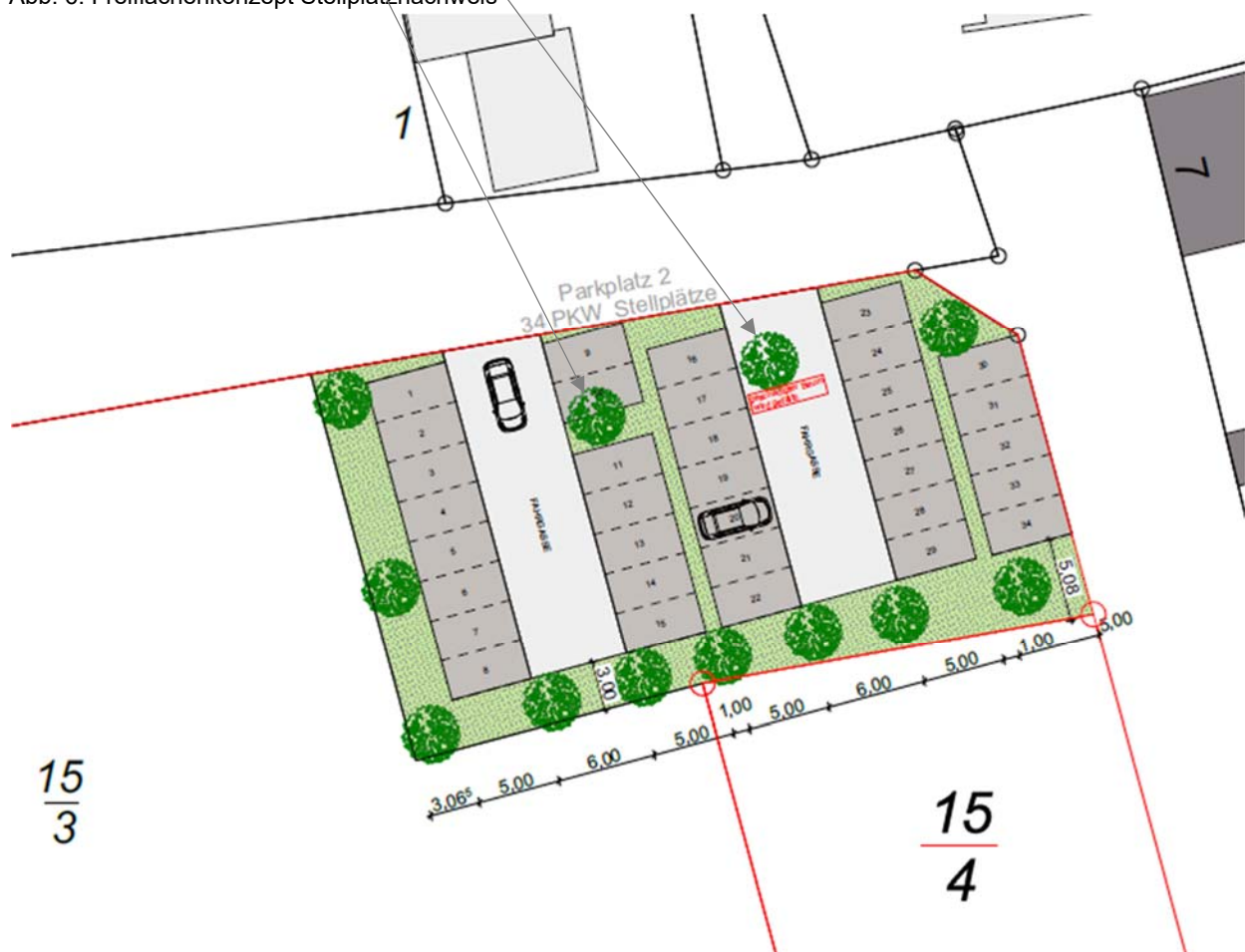
2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die dem Gutshof Klostereck zugehörige Fläche einer früheren Scheune und Nebengebäude verblieb nach deren Abriss als Schotterfläche und wird bis heute als Parkplatz und Lagerfläche genutzt. Im Zuge des zwischenzeitlich erfolgten Eigentümerwechsel des Gutshofgeländes und der -gebäude sind Umstrukturierungen und Umnutzungen geplant. In diesem Zusammenhang ergibt sich der Bedarf an der Ausweisung einer Stellplatzfläche für rd. 34 Fahrzeuge zur Erbringung des gemäß Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim erforderlichen Stellplatznachweises. Die vorhandene, östlich des Gutshofs liegende Stellplatzfläche wird für neue Nutzungen frei.

Die Erschließung erfolgt über die Claus-Kroencke-Straße. Die Fahrgassen werden mit Sickerpflaster auf Splittbett mit Gefälle in Richtung der Stellplätze belegt, die Stellplätze erhalten einen versickerungsfähigen Kiesbelag mit Gefälle in Richtung der Grünstreifen, sodass eine Regenwasserversickerung unmittelbar auf dem Gelände gesichert ist.

Die beiden vorhandenen Walnussbäume wurden im August 2023 durch einen Baumgutachter geprüft und dabei festgestellt, dass der östliche der beiden Bäume so stark geschädigt ist, dass eine zeitnahe Fällung empfohlen wird¹. Der westliche Baum bleibt erhalten und wurde bei der Planung der Anordnung der Stellplätze berücksichtigt.

Abb. 6: Freiflächenkonzept Stellplatznachweis



genordet, ohne Maßstab

Quelle: wsw Baubetreuung GmbH, Bensheim, Stand August 2023

¹ „Beurteilung von zwei Walnussbäumen“, Baumpfleger Langner Heppenheim, 01.08.2023, siehe Anlage

3 Inhalt und Festsetzungen

In den Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. Die Satzungen des § 34 BauGB können miteinander verbunden werden.

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Die o.g. Maßgaben würdigend, beschränkt sich der normative Teil der vorliegenden Satzung auf die Ausweisung

- der Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB),
- der privaten Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB), und
- von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB).

Die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie Hinweise auf Denkmäler werden nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 und 6a).

Dabei wird auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen wie auf die Planzeichenverordnung. Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Ergänzungssatzung „Klein-Rohrheim – Westlich der Claus-Kroencke-Straße“ aufgenommen worden.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch Wohngebäude, den Gutshof mit Wohngebäude, ehemaligen Stallungen und Scheunen, die überwiegend zu gewerblichen Zwecken um- und ausgebaut wurden, und Nebenanlagen. Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfangs nicht in der Lage, einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten. Eine Bebauung mit Hochbauten ist nicht vorgesehen, es handelt sich vorliegend ausschließlich um eine Stellplatznutzung. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, wie Baugrenzen und Baulinien, Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Angaben zur Höhenentwicklung, Bauweise usw. sind daher nicht erforderlich, und es wird darauf verzichtet. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kann, bei Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens, auf die umgebende Bebauung Bezug genommen werden. Diese stellt sich dem Gebietscharakter nach als Mischgebiet dar (siehe oben).

3.2 Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze

Stellplätze (St) sind innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen „St“ zulässig. Die Konzeption sieht 34 PKW-Stellplätze einschließlich zwei Fahrgassen vor.

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

3.3 Private Grünflächen

Die Stellplatzfläche soll qualitativ und gestalterisch eingegrünt werden und einen funktionalen Übergang zwischen Siedlungsfläche und den umliegenden Wiesen/der freien Landschaft bilden. Zur Eingrünung wird

die private Grünfläche festgesetzt, die um Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen gemäß Pflanzliste ergänzt wird. Diese sorgen zudem für eine Verschattung der versiegelten Flächen und dienen dem Kleinklima.

3.4 Verkehrsflächen

Die Ergänzungssatzung setzt keine Verkehrsflächen fest. Das Plangebiet ist durch die *Claus-Kroencke-Straße* erschlossen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, und es wird bestimmt, dass die befestigten Fahrgassen und Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Weiterhin werden Festsetzungen zum Erhalt des gesunden Walnussbaums sowie zur Anpflanzung von Bäumen getroffen.

Die Anlage von Stein- und Schottergärten über 2 m² ist unzulässig. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht künftig ein entsprechendes Maß an unversiegelter und begrünter Fläche im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden. Durch die Maßnahmen wird eine grünordnerische Einbindung des Plangebiets zur freien Landschaft hin gewährleistet.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem als Anlage beigefügten **umweltplanerischen Fachbeitrag** entnommen werden.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung ist Bestand. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen. Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende örtliche Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zur Ergänzungssatzung „Klein-Rohrheim – Westlich der Claus-Kroencke-Straße“ wurden ein **Umweltfachbeitrag** sowie ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt, welche der Begründung als Anlage beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Stellplatzfläche (ruhender Verkehr) im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohn- und Mischnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Das **Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt** weist in der Stellungnahme vom 14.06.2023 darauf hin, dass spätestens im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nutzung der Stellplatzanlage durch ein Schallgutachten nachzuweisen ist.

7 Klimaschutz

Die zur Rede stehende Fläche ist derzeit unbebaut und unversiegelt. Durch die geplante Nutzung als Stellplatzfläche wird das Gelände teilflächig versiegelt, was zwar negative bioklimatische Auswirkungen hat, diese sind aber nur kleinräumig und lokal beschränkt, und betreffen nicht vorbelastete Gebiete. Insgesamt spielt das Plangebiet für die Kalt- und Frischluftversorgung der Ortslage aufgrund seiner Kleinräumigkeit eine vergleichsweise geringe Rolle. Die überörtlichen Luftbahnen werden von der umliegenden weiten und freien Landschaft und der Hauptwindrichtung dominiert. Auf Grund der zu erwartenden Hitzebelastungen im Zuge des Klimawandels ist eine wirksame Beschattung/Kühlung der befestigten Flächen anzustreben. Die Ergänzungssatzung trifft entsprechende Festsetzungen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken: Die festgesetzten Baumanpflanzungen entlang der Stellplätze dienen insbesondere der gestalterischen Aufwertung und Gliederung der Stellplätze. Aus klimaökologischer Sicht sind die Stellplatzflächen mit großkronigen Bäumen zu beschatten. Aufgrund des Grünvolumens werden die Beeinträchtigungen durch Kraftfahrzeuge bzw. Fahrverkehr und damit verbundene Immissionsbelastungen reduziert.

Weiterhin wird empfohlen, bei der Wahl der Oberflächenfarben helle Farbtöne zu wählen, um die bioklimatische Belastung wirksam herabzusetzen. Die Verwendung heller Farben bei der Gestaltung von Oberflächenbefestigungen hat positive Auswirkungen auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt. Mit dieser Empfehlung wird dieser Tatsache Rechnung getragen.

Aus den genannten Gründen kann abschließend gesagt werden, dass die geplante Nutzung zwar eine Veränderung des Kleinklimas im Plangebiet bewirkt, aber keine erhebliche Beeinträchtigung für Siedlungsbestand mit sich bringt. Die kleinklimatischen Veränderungen beschränken sich also auf das Plangebiet selbst. Bedingt sind diese durch eine raschere Verdunstung und eine verstärkte Aufheizung im Sommer und dadurch einen geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur. Durch die möglichst hohe Durchgrünung wird der weiter steigenden Hitzebelastung im Sommer entgegengewirkt. Auch die Verwendung heller Straßenbeläge (statt Schwarzdecken) kann erheblich dazu beitragen, das Wohnklima im Sommer erträglich zu halten.

8 Baugrund und Boden

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988) zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Nördlichen Oberrhein Tieflands (22), mit der Haupteinheit Hessische Rheinebene (225) und der Teileinheit Jägersburg-Gernsheimer Wald (225.4). Das Gebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 90 m ü. NHN. 5). Das Plangebiet selbst wird kleinräumig geprägt von Böden aus schluffig-lehmigen Hochflutsedimenten. Es stehen Kalktschernoseme mit Tschernitzen und Kolluvisolen aus 3 bis 8 dm Hochflutschluff oder -lehm (Pleistozän) oder Auenschluff oder -lehm (Holozän) über 1 bis 8 dm Hochflutsand und -schluff mit Carbonatanreicherungshorizont/Rheinweiß über Terrassensand (Pleistozän) an. Der Bodenvierer Hessen legt für das Plangebiet selbst keine Daten vor. Die Böden in der nahen Umgebung weisen eine geringe Feldkapazität (Abb. 6) und ein mittleres bis hohes Ertragspotential. Nähere Angaben können dem anliegenden Umweltfachbeitrag entnommen werden.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

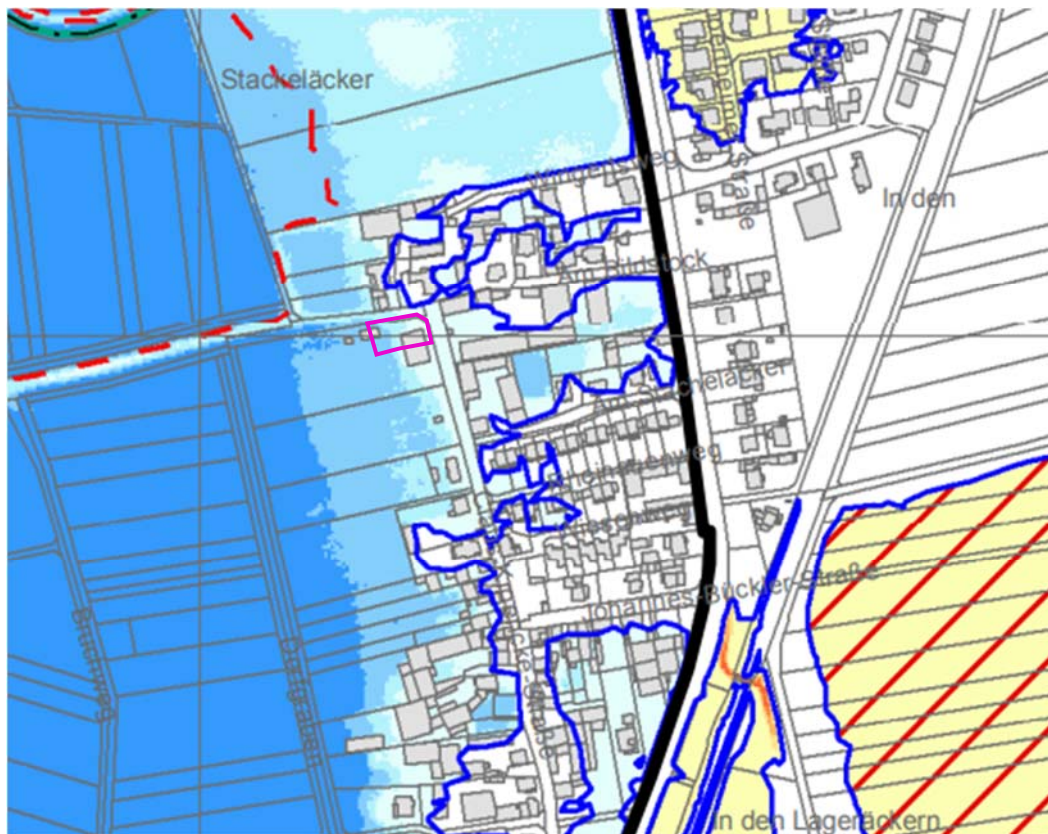
9.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete


Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheines. Das Überschwemmungsgebiet des Rheins besitzt seine Legitimation auf Grundlage des § 76 I Wasserhaushaltsgesetz. Hiernach ist das Überschwemmungsgebiet jenes Gebiet zwischen Gewässern und Deichen, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

In dem konkreten Fall erstreckt sich das Überschwemmungsgebiet von der festgesetzten Deichlinie (Mannheimer Straße) bis zum Rhein.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte wird das Plangebiet bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis HQ100 zwischen 1 und 200 cm tief überschwemmt.

Abb. 7: Auszug Hochwassergefahrenkarte HWGK Rhein G-35 – genordet, ohne Maßstab



 Lage des Plangebiets

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG gilt:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. [...]

Gemäß § 78 Abs. 2 WHG gilt:

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
- 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
- 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
- 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
- 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
- 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
- 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
- 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Die Vorschriften des § 78a Sonstige Schutzvorschriften für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls zu berücksichtigen:

(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist Folgendes untersagt:

- 1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,*
- 2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,*
- 3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,*
- 4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,*
- 5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,*
- 6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,*
- 7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,*
- 8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.*

[...]

Für die Errichtung der Stellplatzanlage ist demnach ein Abweichungsantrag gem. § 78 Abs. 2 WHG zu stellen. Dafür sind der konkrete Retentionsverlust zu ermitteln und die erforderlichen Nachweise nach § 78 WHG zu führen. Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wird im Rahmen der Bauantragserstellung bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht werden.

9.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist nicht erforderlich.

9.2.1 Bedarfsermittlung

Durch die Planung wird kein Löschwasser- und Trinkwasserbedarf ausgelöst.

9.2.2 Deckungsnachweis

Durch die Planung wird kein Löschwasser- und Trinkwasserbedarf ausgelöst.

9.2.3 Technische Anlagen

Die Planung hat keinen Einfluss auf die technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung.

9.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung einer Stellplatzfläche das Grundwasser beeinträchtigt.

9.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

9.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

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

Die Ergänzungssatzung enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Fahrgassen und Pkw-Stellplätzen.

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

9.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Für den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung muss festgehalten werden, dass die Versickerung durch die entsprechende geplante Ausführung der Oberflächenbefestigungen gewährleistet ist.

Das **Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser beim Regierungspräsidium Darmstadt** weist in der Stellungnahme vom 14.06.2023 darauf hin, dass bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen ist.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Die endgültige Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers kann erst im erforderlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

9.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Grundwasserkarte Ried (Quelle: HLNUG Stand 2016) zwischen 1 bis 4 m unter GOK.

9.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

9.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Gernsheim sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

9.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Es ist davon auszugehen, dass durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterbau Fahrgassen und Stellplätze) keine Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen.

9.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

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

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

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

9.4 Abwasserbeseitigung

9.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 5 und 9 dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Für die Errichtung der Stellplatzanlage ist keine Ver- und Entsorgungsplanung erforderlich, das anfallende Regenwasser versickert vollständig innerhalb des Plangebietes.

9.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

9.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Durch die Planung entsteht keine Veränderung der Einleitemengen in die Abwasseranlagen, sodass davon auszugehen ist, dass die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen dadurch nicht beeinflusst wird.

9.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung der Fahr-gassen und der Pkw-Stellplätze.

9.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

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

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

Im Plangebiet ist die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers durch entsprechende versickerungsfähige Aufbauten vorgesehen.

Der **Fachdienst Untere Wasserbehörde des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau** teilt in seinem Schreiben vom 20.06.2023 folgendes mit:

Um die Grundwasserneubildung zu begünstigen und die Versiegelung zu minimieren, sollen, wie beschrieben, Aufbauten versickerungsfähig durchgeführt werden. Dies bedeutet auch die Wahl einer geeigneten Pflaster- und Fugenkombination.

Die dezentrale Versickerung von Sammelflächen (durch die Gestaltung wasserundurchlässiger Flächen oder Dachflächen) wäre gem. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig.

Die benötigten Unterlagen für Versickerungsanträge können unter Downloads auf der Seite <https://www.kreisgg.de/umwelt/wasser-und-bodenschutz/abwasser> eingesehen werden.

9.4.2.4 Entwässerung im Trennsystem

Die Einrichtung von Entwässerungsanlagen ist wie bereits dargelegt nicht vorgesehen. Die bestehende öffentliche Entwässerung in der Claus-Kroencke-Straße erfolgt im Mischsystem.

9.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes vergleichsweise gering. Ziel des Vorhabenträgers ist ein Beginn der Maßnahmen im Frühjahr 2024.

9.5 Abflussregelung

9.5.1 Abflussregelung

Durch die geplante Bebauung mit einer Stellplatzanlage wird voraussichtlich kein höherer Niederschlagsabfluss verursacht, da geplant ist, die Flächen derart auszugestalten, dass eine vollständige Versickerung innerhalb des Plangebietes möglich ist.

Auf die Anwendung des technischen Regelwerkes (DWA Arbeitsblatt A138) zur Regenwasserversickerung sowie die erforderliche Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach WHG wird ausdrücklich hingewiesen.

9.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen.

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

9.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

9.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

9.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

10 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Gernsheim und dem Vorhabenträger nicht bekannt.

11 Denkmalschutz

11.1 Archäologischer Denkmalschutz

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

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenArchäologie** teilt in der Stellungnahme vom 20.06.2023 mit, dass mit einer Zerstörung von Kulturdenkmälern im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zu rechnen ist. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Klein-Rohrheim 009: frühgeschichtliche Siedlung; Klein-Rohrheim 007: mittelalterlich-neuzeitliche Hofstelle).

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.

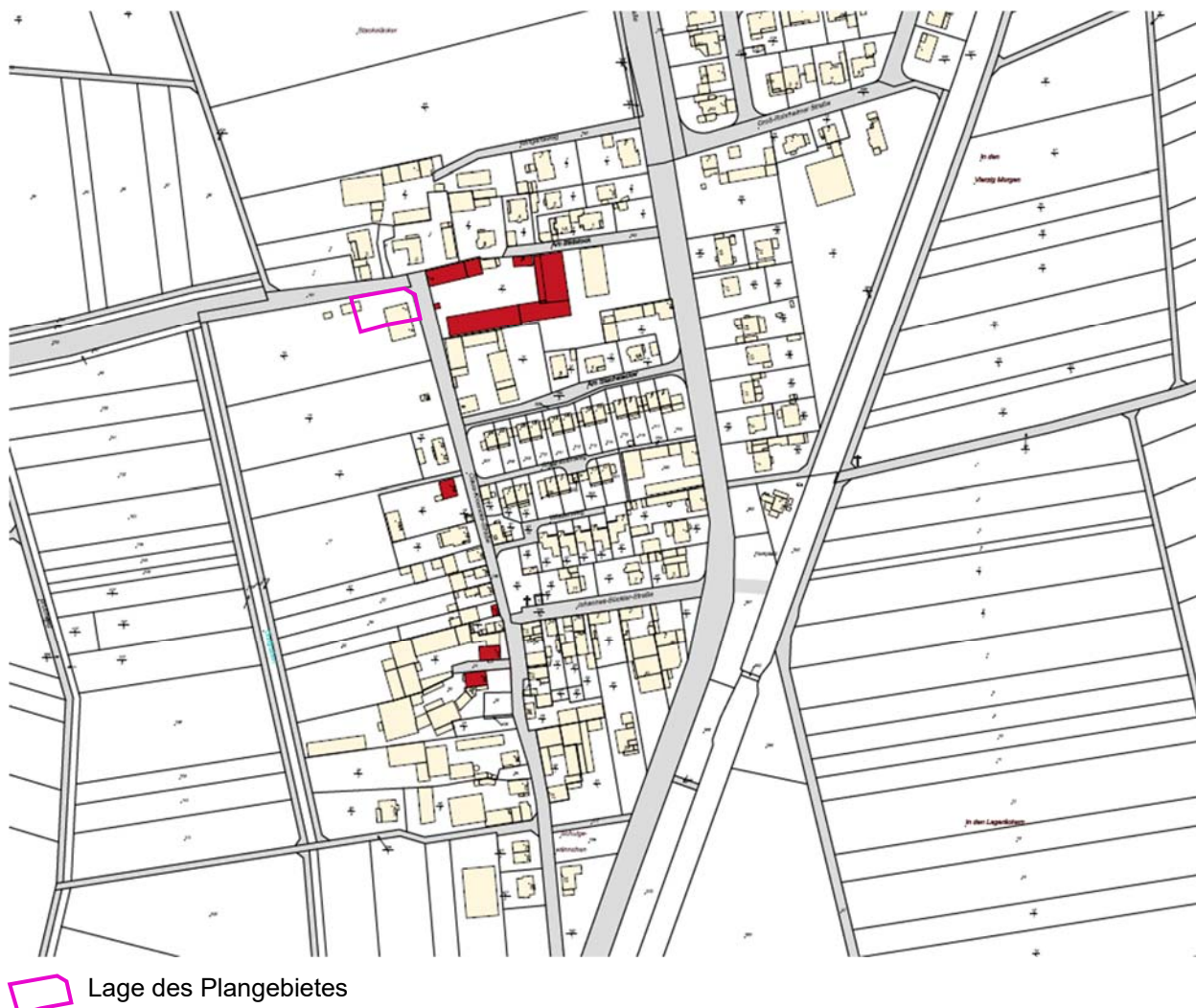
Art und Umfang der Untersuchung ist mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege Hessen frühzeitig abzustimmen.

11.2 Kulturdenkmalschutz

Die unmittelbar östlich zum Plangebiet gelegene „ehemalige Wamboltsche Hofanlage“, heutiger Gutshof Klostereck, Claus-Kroencke-Straße 7/Am Bildstock 8, wurde als Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 und 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die Denkmaltopografie aufgenommen.

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz (Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau) einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßenzüge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen (§ 18 HDSchG).

Abb. 8: Auszug aus der Denkmaltopographie – genordet, ohne Maßstab



12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

e-netz Süd Hessen AG bittet in ihrer Stellungnahme vom 23.05.2023 um Beachtung folgender Punkte:

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen 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 unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.

Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal (www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschiessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben) ein.

Der **Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt** des **Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg** weist in seiner Stellungnahme vom 19.05.2023 darauf hin, dass bei Baum- und Heckenpflanzungen der doppelte Grenzabstand nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen und dem Wirtschaftsweg einzuhalten ist.

Das **Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt** teilt in der Stellungnahme vom 14.06.2023 mit, dass als Datengrundlage für die Stellungnahme folgende Quellen herangezogen wurden:

hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/Reg-FNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** teilt in seiner Stellungnahme vom 13.06.2023 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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, wird gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

14 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, Februar 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, Februar 2024
- „Beurteilung von zwei Walnussbäumen“, Baumpflege Langner, Heppenheim, August 2023

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 05.07.2022, Bekanntmachung: 03.05.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 15.05.2023 – 23.06.2023, Bekanntmachung:
03.05.2023

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschrei-
ben: 08.05.2023, Frist: 23.06.2023

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 14.05.2024

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leingesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 6340

