Der Kreisausschuss
des Kreises Groß-Gerau

Regionalentwicklung, Bauen und Umwelt
Regionalentwicklung und Mobilität
Auskunft
Herr Both
Zimmer
549
Telefon
+49 6152 989-564
Fax
+49 6152 989-611
E-Mail
regio@kreisgg.de
Aktenzeichen
IV / 1-bo-hu
Datum
02.10.2018

Planungsgruppe Darmstadt
Alicenstr. 23
64293 Darmstadt

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Eing.: 10. Okt. 2018
Erledigt .....

Bauleitplanung der Kreisstadt Groß-Gerau
Bebauungsplan „Bau- und Betriebshof am Nordring“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** bestehen gegen den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes folgende Einwände und Bedenken:

Einwand:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Vorschriften zum Artenschutz nach den §§ 44 ff. BNatSchG in jedem Fall berücksichtigt werden müssen. Der Artenschutz ist grundsätzlich nicht der Abwägung zugänglich, so dass bei Nichtbeachtung die Planungssicherheit des Bebauungsplanes in Frage stehen könnte. Zur Wahrung der Rechtssicherheit ist uns das Ergebnis der artenschutzfachlichen Entscheidung zur abschließenden Prüfung vorzulegen.

Auf eine Erfassung der Fledermäuse wurde verzichtet, da die Bäume innerhalb des Geltungsbereichs noch keine Baumhöhlen oder Spalten aufweisen. Allerdings können laut Gutachten Zwischen-, Sommer- und Winterquartiere in den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Die Vermeidungsmaßnahme V2 sieht den eventuellen Abbruch der Gebäude zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar vor. Vor Abbruch sind die Gebäude auf Fledermausvorkommen zu überprüfen. Es ist darzulegen, wann die Gebäude überprüft werden und wie mit gefundenen Fledermäusen verfahren wird. Insbesondere im Winterschlaf sind Fledermäuse sehr störungsempfindlich und können bei zu häufigen Störungen versterben. Daher ist eine Umsiedlung während des Winterschlafs aus fachlicher Sicht abzulehnen. Weiterhin ist darzulegen, wo die 5 Fledermauskästen als CEF-Maßnahme angebracht werden sollen, welche Quartierart verwendet werden soll und wie viele Tiere durch die Kästen aufgenommen werden können. Die Standorte sind in einer Karte darzustellen.

Bedenken:

Gemäß Regionalplan Südhessen/ RegFNP 2010 ist hier eine landwirtschaftliche Vorrangfläche betroffen, wo landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Demzufolge ist eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich. Ein Änderungsverfahren liegt uns hierzu noch nicht vor.

Die Umweltauswirkungen des neuen Bebauungsplans „Bau –und Betriebshof am Nordring" sind den Umweltauswirkungen des ursprünglichen Bebauungsplan „Friedhof Waldstraße" (1975) gegenüber zu stellen (Zunahme Versiegelung etc.).

Die numerische Bilanzierung Bestand/ Planung nach KV ist zu überarbeiten. Der Flächenabzug „Bäume" ist näher zu erläutern. Der Biotoptyp 10.715 „Dachflächen mit Regenversickerung" mit 6 WP ist nur anerkennungsfähig, wenn die Entwässerung der Dachflächen nicht in die Kanalisation erfolgt und eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung vorliegt. Sollte eine Entwässerung in die Kanalisation erfolgen bzw. die wasserrechtliche Erlaubnis nicht vorliegen, ist der Biotoptyp 10.710 „Dachfläche nicht begrünt" mit 3 WP zugrunde zu legen. Damit erhöht sich ggf. das Ausgleichsdefizit.

Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass Gehölzpflanzungen auf Versickerungsmulden nicht als naturschutzrechtlicher Ausgleich anerkannt werden, sie sind aus wasserrechtlicher Sicht unzulässig, da durch die Wurzeln (Luft-) Räume geschaffen werden, die eine unerwünscht schnelle Versickerung bewirken (fehlender Grundwasserschutz).

Das bestehende Punktedefizit von 112.185 Punkten soll über ein Ökokonto der Stadt Groß-Gerau ausgeglichen werden. Derzeit ist noch unklar, von welchem Ökokonto die Abbuchung erfolgen soll. Der naturschutzrechtliche Ausgleich mit Angabe, auf welches Ökokonto zugegriffen werden soll, ist noch auf Bauleitplanebene, vor Satzungsbeschluss abschließend zu regeln. Einzubringende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Groß-Gerau sind in einem Lageplan abzugrenzen und in der Begründung/ Umweltbericht zu beschreiben, damit sie im Naturschutzregister gem. § 4 HAGBNatSchG erfasst werden können. Weiterhin ist die Maßnahme festzusetzen.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs ist zu beachten, dass noch nicht abschließend geklärt ist, ob eine Maßnahmenfläche für die Mauereidechse notwendig wird. Die Fläche geht aber bereits in die Bilanzierung mit ein. Sollte die Maßnahmenfläche nicht hergerichtet werden, weil die Tiere an Ort und Stelle verbleiben können, ist die Fläche aus der Bilanzierung herauszurechnen, wenn sie nicht anderweitig für den Ausgleich gestaltet wird.

Laut numerischer Bilanzierung Bestand/ Planung sind 18 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Laut Vorentwurf des B-Plans (Karte) sind es jedoch nur 16 Bäume. In der Abbildung 20 (Seite 32 der Begründung) sind 13 Bäume als Bestand dargestellt. Es ist zu klären, wie viele Bäume tatsächlich zum Erhalt festgesetzt werden. Die entsprechende Zahl ist zu bilanzieren.

Bei der Ausgleichsplanung ist der Zustand zu bewerten, der bei planmäßiger Pflege drei Vegetationsperioden nach Beendigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erwarten ist." (KV, Anlage 2, Nr. 1.3). Hinsichtlich dem Biotoptyp Nr. 06.930 bedeutet dies, dass nach 3 Jahren eine "naturnahe" Grünlandeinsaat bzw. Kräuterwiese entwickelt sein soll, was bei intensiver Nutzung nicht erreichbar ist. Eine artenreiche Kräuterflora ist nur mit einem gewissen Pflegeaufwand zu entwickeln (u.a. vorherige Ausmagerung des Bodens, da die meisten Kräuter nährstoffarme, trockene Standorte benötigen, sowie ca. 1-2 Pflegeschnitte pro Jahr nach der Blüte, Schnittgutentfernung usw.). Eine entsprechende Beschreibung der Pflege ist daher zu ergänzen.

Für die Herstellung einer CEF-Fläche liegen derzeit drei Alternativen vor. Es ist darauf hinzuweisen, dass die betreffende Fläche nachweislich (Zustimmung des Eigentümers, Pachtvertrag, Ankauf etc.) verfügbar sein muss.

Weiterhin ist bei CEF-Maßnahmen zu beachten, dass diese vor Eintritt des Eingriffs / der Beeinträchtigung wirksam sein müssen. Die dazu nötigen zeitlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan verbindlich zu regeln. Ebenso ist darzulegen, wie groß die einzelnen Flächen sind

und ob sie die geschätzte Anzahl von 50 Individuen aufnehmen können. Sollte eine Umsiedlung notwendig sein, ist ein dreijähriges Monitoring durchzuführen.
Das Flurstück 617/2 südlich des Geltungsbereichs soll ggf. als CEF-Fläche und als Fläche zur Versickerung genutzt werden. Es ist ein Lageplan vorzulegen, welcher Bereich der Fläche zur Versickerung genutzt werden soll und wo neuer Lebensraum für die Mauereidechsen geplant ist. Weiterhin ist in dem Plan darzulegen, wie viele Stein- und Sandhaufen für die Eidechsen angelegt werden.

Die Maßnahme V3 sieht vor, dass Hecken im Randbereich zum Erhalt festgesetzt werden sollen und nur im unbedingt notwendigen Umfang gerodet werden sollen. Laut Bilanzierung verringert sich die Flächengröße von Hecken/ Feldgehölzen von 915 m² auf 257 m². Es ist darzulegen, wo im räumlichen Zusammenhang Ausweichflächen bestehen (siehe Prüfprotokoll Girlitz), um die betroffenen Arten aufzunehmen.

Die Standorte der Nisthilfen für den Haussperling sind ebenfalls in einem Plan darzustellen.

Bei der Maßnahme V4 ist zu ergänzen, dass die Mauereidechsen vor der Eiablage (April/ Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Mitte Oktober umgesiedelt werden können.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen gemäß dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen" (www.hmuelv.hessen.de) im Rahmen der Möglichkeiten des § 1a Abs. 3 BauGB verbindlich festzulegen sind (Festsetzungen von Flächen bzw. Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 BauGB). Im Zuge der Festsetzung von Flächen bzw. Maßnahmen nach § 9 Abs.1a Satz 1 BauGB kann/sollte im Kartenteil ein erkennbarer Hinweis auf die festgelegten Artenschutzmaßnahmen / Artenschutzfachbeitrag im Sinne deren Zuordnung zum B-Plan erfolgen.

Zur Überwachung der Einhaltung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu benennen. Die Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn mit vollständiger Anschrift mitzuteilen.

Abschließend sollte zum Thema ‚Vogeltod an Glasfassaden' z.B. folgender Passus in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden:
„Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012, (www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen."

Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Fachdienst **Wasser- und Bodenschutz** wie folgt Stellung:

Risikogebiet:

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Der Träger der Bauleitplanung hat daher die in § 78 b WHG genannten Vorgaben angemessen zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die spätere Bauausführung wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach § 78 c Abs. 2 WHG, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen, verboten ist.

Niederschlagswasserbeseitigung:

In der vorliegenden Planung ist eine Niederschlagswasserversickerung über Mulden vorgesehen. Aus Punkt 5 „Private Grünflächen" ergibt sich, dass als Zweckbestimmung dieser Flächen gleichzeitig sowohl eine Baum- und Gehölzpflanzung als auch eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen ist. Hierin besteht ein Nutzungskonflikt, da nach den Vorgaben des einschlägigen technischen Regelwerkes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), worauf auch das hydrogeologische Gutachten hinweist, besondere Anforderungen an die Bepflanzung von Versickerungsmulden gelten. Insbesondere sollte demnach von Bäumen mindestens ein Abstand gehalten werden, der der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht.

Redaktioneller Hinweis:

Unter Punkt B 12. wird auf Vorsorgemaßnahmen nach § 46 Abs. 3 HWG Bezug genommen. Diese Vorschrift ist nicht mehr in Kraft, es gilt insoweit das Hessische Wassergesetz in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366). Die Vorsorgemaßnahmen ergeben sich aus § 78 b Wasserhaushaltsgesetz.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Aus **immissionsschutzrechtlicher** Sicht geben wir zu Bedenken, dass alle Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, gemeinsam auch bei einem Friedhof tags einen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nicht überschreiten dürfen. Auch gemäß Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 ist für Gewerbebetriebe gegenüber Friedhöfen ein Orientierungswert von tags 55 dB(A) zu berücksichtigen. Mangels einer Schallimmissionsprognose kann derzeit nicht geprüft werden, ob ggf. an relevanten schützenswerten Immissionsorten mit erheblichen Umwelteinwirkungen, ausgehend von dem geplanten Bauhof und in Verbindung mit vorhandenen Vorbelastungen zu rechnen ist.

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

Forderungen

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

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

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

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

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

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

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

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

Hinweise

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

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

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

Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

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

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

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

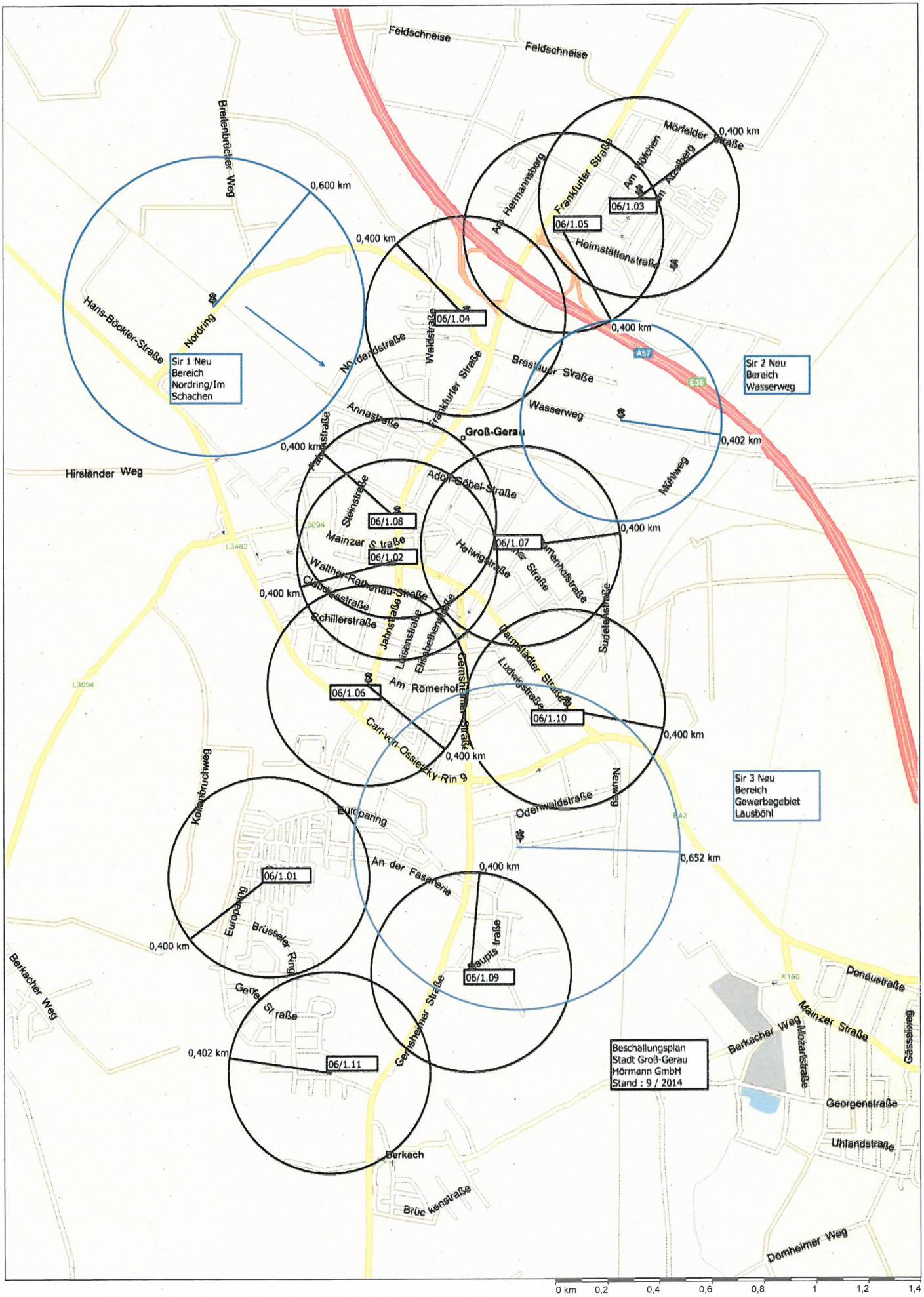
Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Knaack)

Anlagen

Groß-Gerau Stadt Neu



Copyright © 1988-2004 Microsoft Corporation und/oder deren Lieferanten. Alle Rechte vorbehalten. http://www.microsoft.com/germany/ms/autoroute/
© 1993-2003 NAVTEQ und deren Lieferanten. Alle Rechte vorbehalten. © Crown Copyright 2004. Alle Rechte vorbehalten. Lizenznummer 100025500.