

ANLAGE 1

**BEBAUUNGSPLAN NR. 52 "STEINSTRASSE 18"
IM ORTSTEIL NORDHEIM, GEMEINDE BIBLIS**

Auswertung der Stellungnahmen aus dem Verfahren der
Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Ortsteil Nordheim Nr. Bürger/Behörde/TöB		Datum der Stellungnahme	GEMEINDE BIBLIS Anregungen
1	Amprion GmbH Betrieb / Projektierung Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund	27.11.2019	Keine
2	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Fachbereich 22 Erbacher Straße 46 64720 Michelstadt		
3	Beregnungs-, Boden- und Landschaftspflegeverband Hofheim Neue Waldstraße 2 68642 Bürstadt	29.11.2019	Keine
4	BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche Josef-Wirmer-Straße 1-3 53123 Bonn		
5	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH) / c/o Dr. Jörg Weise Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg		
6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND) Landesverband Hessen e. V. Geleitstraße 14 60599 Frankfurt		
7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	26.11.2019	Keine
8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf		
9	CenturyLink Communications Germany GmbH Abteilung Planauskunft Rüsselsheimer Straße 22 60326 Frankfurt		
10	Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße Bauaufsicht und Bauleitplanung Bündelungsstelle Gräffstraße 5 64646 Heppenheim	17.01.2020	Anregungen

Bebauungsplan Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Ortsteil Nordheim Nr. Bürger/Behörde/TöB		Datum der Stellungnahme	GEMEINDE BIBLIS Anregungen
11	Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße Bauaufsicht und Bauleitplanung Bündelungsstelle Gräffstraße 5 64646 Heppenheim		
12	Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße Bauaufsicht und Bauleitplanung - Bündelungsstelle Gräffstraße 5 64646 Heppenheim		
13	Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße Bauaufsicht und Bauleitplanung - Bündelungsstelle Gräffstraße 5 64646 Heppenheim		
14	Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße Bauaufsicht und Bauleitplanung - Bündelungsstelle Gräffstraße 5 64646 Heppenheim		
15	Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße Bauaufsicht und Bauleitplanung - Bündelungsstelle Gräffstraße 5 64646 Heppenheim		
16	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. - Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod		
17	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte Eschollbrücker Straße 12 64283 Darmstadt	14.01.2020	Anregungen
18	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG Dornheimer Weg 24 64293 Darmstadt	09.01.2020	
19	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau Kirchenverwaltung Paulusplatz 1 64285 Darmstadt		
20	EWR Netz GmbH Klosterstraße 16 67547 Worms	16.12.2019	Anregungen
20-1	EWR Netz GmbH Postfach 1223 55220 Alzey	17.12.2019	Anregungen

Bebauungsplan Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Ortsteil Nordheim Nr. Bürger/Behörde/TöB		Datum der Stellungnahme	GEMEINDE BIBLIS Anregungen
21	GASCADE Gastransport GmbH Abteilung GNT Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel	03.12.2019	Keine
22	Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen Marktplatz 5 64683 Einhausen	23.12.2019	Keine
23	Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Rohrheim Rheinstraße 14 68649 Groß-Rohrheim		
24	Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V. Nibelungenstraße 41 64653 Lorsch		
25	Gewässerverband Bergstraße Betriebshof Lorsch An der Weschnitz 1 64653 Lorsch		
26	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement Heppenheim Odenwaldstraße 6 64646 Heppenheim Groß-Gerauer Weg 4 64295 Darmstadt	26.11.2019	Anregungen
27	HESSEN-FORST Forstamt Lampertheim Außerhalb Wildbahn 2 68623 Lampertheim	17.01.2020	Keine
28	Hessenwasser GmbH & Co. KG Taunusstraße 100 64521 Groß-Gerau		
29	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. Lindenstraße 5 61209 Echzell		
30	Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße Röderweg 14 64625 Bensheim	26.11.2019	Anregungen
31	Landesamt für Denkmalpflege Hessen hessenArchäologie Berliner Allee 58 64295 Darmstadt	17.12.2019	Anregungen

Bebauungsplan Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Ortsteil Nordheim Nr. Bürger/Behörde/TöB		Datum der Stellungnahme	GEMEINDE BIBLIS Anregungen
32	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden		
33	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen Niederlassung Rhein-Main Fachbereich CCWZ Gräfstraße 97 60487 Frankfurt am Main Gutleutstraße 138 60327 Frankfurt am Main	28.11.2019	Keine
34	Landesjagdverband Hessen e.V. Am Römerkastell 9 61231 Bad Nauheim		
35	Magistrat der Stadt Gernsheim Stadthausplatz 1 64579 Gernsheim	25.11.2019	Keine
36	Magistrat der Stadt Bürstadt Rathausstraße 2 68642 Bürstadt		
37	Magistrat der Stadt Lampertheim Fachdienst Stadtplanung Römerstraße 102 68623 Lampertheim		
38	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstraße 26 35578 Wetzlar		
39	Ortsbauernverband Biblis e/o Herr H.-G. Müller (OLB, OBVB) Darmstädter Straße 42 68647 Biblis		
39	Ortsbauernverband Biblis-Nordheim Herr Volker Christmann (Ortslandwirt) Schillerstraße 7 68647 Biblis	27.12.2019	Anregungen
40	Pfarramt Nordheim Zum Steiner Wald 3 68647 Biblis		
41	PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH Postfach 120255 45312 Essen	25.11.2019 28.11.2019	Keine Keine

Bebauungsplan Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Ortsteil Nordheim Nr. Bürger/Behörde/TöB	Datum der Stellungnahme	GEMEINDE BIBLIS Anregungen
42 Polizeipräsidium Südhessen Polizeipräsidium Bergstraße Polizeistation Lampertheim-Viernheim Florianstraße 2 68623 Lampertheim	05.12.2019	Keine
43 Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat I 18 Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	21.01.2020	Keine
44 Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle) Hilpertstraße 31 64295 Darmstadt	16.01.2020	Anregungen
45 Regionalbauernverband Starkenburg e.V. Pfüthenstraße 67 64347 Griesheim		
46 Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstraße 56 65203 Wiesbaden		
47 Stadtverwaltung der Stadt Worms Abteilung Stadtplanung Marktplatz 2 67547 Worms	03.12.2019	Keine
48 Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postfach 102028 34020 Kassel	06.01.2020	Keine
49 Verband Hessischer Fischer e. V. Rheinstraße 36 65185 Wiesbaden		
50 Verband Region Rhein-Neckar Postfach 102636 68026 Mannheim		
51 Westnetz GmbH DRW-S-LK-TM Florianstraße 15-21 44139 Dortmund		
52 Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB) Am Brunnengewännchen 5 68623 Lampertheim_Hüttenfeld	26.11.2019	Anregungen
53 ExxonMobil Production Deutschland GmbH	27.11.2019	Keine

Bebauungsplan Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Ortsteil Nordheim Nr. Bürger/Behörde/TöB	Datum der Stellungnahme	GEMEINDE BIBLIS Anregungen
---	-------------------------	--------------------------------------



KREIS BERGSTRASSE
DER KREISAUSSCHUSS

Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Postfach 11 0, 64629 Heppenheim

Per Mail

Planungsbüro Hofmann
Herr Roger Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen (Rabertshausen)

Behördenrufnummer

... einfach ohne Vorwahl
Postanschrift:
Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Hausanschrift:
Graben 15
64646 Heppenheim

BAUAUFSICHT UND UMWELT

Bauleitplanung

Sachbearbeitung: Frau Niederle

Raum: 2080
Durchwahl: 06252 / 15-5892
Telefax: 06252 / 15-5499
E-Mail: staedtebau-toeb@kreis-bergstr

Sprechzeiten finden Sie auf unserer Ht
www.kreis-bergstrasse.de

Datum: 17.01.2020

n: TÖB-2019-4410 -0302 -TÖB-Verfahren

Bauleitplanung der Gemeinde Biblis; Bebauungsplan Nr. 52 "Steinstraße 18"

Ihr Schreiben vom 25.11.2019

**Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans –
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Hofmann,

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 berührten Fachbereichen
unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) geben wir hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 4
Abs. 2 BauGB ab:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

1. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen
für eine Zweitreihenbebauung geschaffen werden. Laut Begründung war Anlass für die
Aufstellung des Bebauungsplanes das private Begehren zur wohnbaulichen Nachverdichtung.

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, soweit sie für die
städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Dies erfordert eine Rechtfertigung
durch städtebauliche Gründe. Die Schranken der Erforderlichkeit werden innerhalb des BauGB
aus den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 bis 7 und § 1a BauGB abgeleitet. Dazu
gehören u. a. die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und die
Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten
Bodennutzung.

1

Im vorliegenden Fall wird eine Nachverdichtung eines einzigen Grundstückes angestrebt.
Betrachtet man das ganze Quartier, so wird deutlich, dass das gesamte Quartier Potenzial für
eine Nachverdichtung aufweist. Trotzdem wird auf Grund des privaten Begehrens nur ein
Grundstück überplant und so eine eventuelle weitere Entwicklung dadurch beschränkt, dass nur
ein Grundstück betrachtet wird. Gerade bezüglich der Erschließung einer Zweitreihenbebauung

zu 1: Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

Begründung:

Seitens der Gemeinde Biblis wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet ursprünglich der Firma
Schobel „Transport und Güternahverkehr, Abbruch und Erdarbeiten“ als Betriebsstandort diente.
Aus dieser Zeit resultieren zahlreiche bauliche Anlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich des
Plangebietes. Nach Betriebsaufgabe ergab sich keine sinnvolle Nachnutzung für diese ehemals
gewerblichen Anlagen, dies ist auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht mehr gewünscht.
Im Nutzungsumfeld überwiegt heute die Wohnbebauung, eine Wiederaufnahme einer ggf.
störenden gewerblichen Nutzung würde an dieser Stelle zu städtebaulichen Spannungen führen.
Aus diesem Grund wird der nunmehr beabsichtigte Rückbau der gewerblichen Anlagen und die
Neuordnung innerhalb des Plangebietes, mit dem Ziel der Errichtung von Wohngebäuden, seitens
der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

Der Anregung einer Nachverdichtung des gesamten Quartiers wird nicht entsprochen, da der
Gemeinde Biblis seitens der betroffenen Anlieger keine weiteren Anfragen diesbezüglich
vorgetragen wurden und daher nicht davon auszugehen ist, dass im Bereich dieses Quartiers ein
weiteres Interesse hinsichtlich einer Nachverdichtung besteht. Ein konkretes Interesse zur
Nachverdichtung des Gesamtquartiers wäre jedoch Grundvoraussetzung zur Umsetzung einer
einvernehmlichen Nachverdichtung i.V.m. der Herstellung einer inneren Erschließung und der
Neuordnung der Grundstücke.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Biblis stets bestrebt ist
eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierbei liegt ein besonderes Augenmerk auf solchen
Nachverdichtungsräumen, die hinsichtlich der verkehrlichen und der technischen Infrastruktur
(Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Internet etc.) nicht komplett neu erschlossen werden müssen.
Eine Nachverdichtung ist weiterhin nur an solchen Stellen sinnvoll, wenn u.a. historische
Nutzungsstrukturen (z.B. alte Gärten), klimawirksame Grün- und Rasenflächen oder alte Obst-
bzw. sonstige heimische Gehölzstrukturen nicht oder nur in einem vertretbaren Maß in Anspruch
genommen werden müssen.

Das Wohnquartier im nordöstlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet müsste komplett
neu erschlossen werden, außerdem ist es durch einen hohen Grün- und Gartenanteil mit einem
üppigen altem Gehölzbestand geprägt. Im Rahmen einer verkehrlichen Erschließung vom westlich
gelegenen Bachlangweg her, könnten diese Strukturen nicht erhalten werden. Auch aus diesem
Grund ist das Quartier für eine umfassende Nachverdichtung nicht geeignet.

In diesem Zusammenhang wird ergänzend darauf hingewiesen, dass an anderer Stelle der
Ortslage Nordheim, aufgrund bestehender sog. Brandwege günstigere Potentiale für eine
Quartiers-Nachverdichtung bestehen. Sollte der Gemeinde Biblis ein entsprechendes Interesse
der Anlieger vorgetragen werden, was Grundvoraussetzung für eine Nachverdichtung wäre, wird
die Gemeinde prüfen ob sie an solchen Stellen städtebaulich tätig wird.

und der Stellung der baulichen Anlagen sowie der Größe der Baufenster und auch durch diese Festsetzungen könnte eine spätere Planung beschränkt werden. Es stellt sich daher die Frage, ob eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

- 2 Laut Begründung soll eine „städtebaulich angepasste Wohnbebauung“ auf dem Grundstück ermöglicht werden. Das Baufenster hat eine Tiefe von ca. 45 m. Laut dem beigefügten unverbindlichen Planungskonzept sollen 4 Doppelhaushälften entstehen. Möglich wäre allerdings auch ein Geschosswohnungsbau mit einer Länge von 45 m als Einzelhaus. Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich größtenteils um Gebäude mit nur einem Vollgeschoss. Für die Zweireihenbebauung werden daher Festsetzungen getroffen, die über die bestehende Bebauung großzügig hinausreichen. Ob es sich hierbei noch um eine „städtebaulich angepasste Wohnbebauung“ handelt, ist daher u.E. nach fraglich.
- 3 Unmittelbar an das Grundstück angrenzend befindet sich laut Begründung ein landwirtschaftlicher Betrieb. Es scheint allerdings so, dass es sich hierbei um einen gewerblichen Betrieb handelt, der Landmaschinen verkauft und repariert. Zumindest ist davon auszugehen, dass hier An- und Abfahrten durch landwirtschaftliche Maschinen stattfinden. In der Begründung werden keinerlei Aussagen zum Immissionsschutz getroffen. Es gibt keinen Hinweis darauf, dass hier eine Untersuchung des Lärms stattgefunden hat. Wir weisen darauf hin, dass für eine sachgerechte Abwägung alle Belange vor allem auch die des Immissionsschutzes zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen sind und empfehlen eine schalltechnische Untersuchung zu fertigen.
- 4 Wir empfehlen, das Thema der Niederschlagswasserversickerung auf Ebene des Bebauungsplanes abzuarbeiten. Die Versickerung ist nicht Bestandteil einer späteren Baugenehmigung. Sollte weder eine Versickerung noch die Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal möglich sein, so führt dies zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.
- 5 In Kapitel 6.3.1 der Begründung wird dargelegt, aus welchem Grund Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke nicht zulässig sein sollen. Im Abschnitt darüber wird dargelegt, dass diese Anlagen zulässig sind. Dies ist auch in den Festsetzungen formuliert. Um Abgleich der Unterlagen wird gebeten.
- 6 Als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die „talseitige Außenwand des Gebäudes, vom Anschnitt des natürlichen (gewachsenen) Geländes“ vorgesehen. Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind an die Definition von Bezugspunkten gewisse Anforderungen zu stellen. Die für die Höhenberechnung maßgebenden Parameter müssen eindeutig erkennbar und folglich unmissverständlich benannt sein. Da sich der untere Bezugspunkt auch durch die Stellung der Anlage verändert, ist davon auszugehen, dass diese Anforderungen nicht erfüllt sind. Außerdem lässt sich die natürliche Geländehöhe ohne weitere Angaben nicht ohne weiteres nachvollziehen. Wir empfehlen, als unteren Bezugspunkt einen Punkt in der Steinstraße oder einen Punkt in m über NN festzusetzen.
- 7 Die Traufwandhöhe sollte sich nicht auf die Oberkante der Tragkonstruktion, sondern auf die Oberkante der Dachhaut beziehen. Aus unserer Sicht ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund die städtebaulich motivierte Begrenzung des Nutzungsmaßes nicht konsequent durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung umgesetzt bzw. durch die Festsetzung eines innenliegende Bezugspunktes konterkariert werden sollte.
- 8 Wir empfehlen, für die untergeordneten Dachaufbauten eine maximale Höhe festzusetzen.
- 9 Bezüglich der Festsetzungen der einheitlichen Gestaltung der Doppelhäuser in C.1.1 und C.1.2 weisen wir darauf hin, dass hierbei ein unzulässiges „Windhundrennen“ eröffnet wird, da der Erstbauende die Gestaltung vorgibt. Die Festsetzung kann von der Bauaufsicht nicht durchgesetzt werden. Sollte eine einheitliche Gestaltung gewünscht sein, so kann diese explizit festgesetzt werden.
- 10 Wir bitten zu beachten, dass alle Festsetzungen einer städtebaulichen Begründung bedürfen. In einem Verwaltungsstreitverfahren werden Festsetzungen regelmäßig für unwirksam erklärt, wenn die nach § 9 Abs. 1 BauGB erforderliche städtebauliche Begründung derselben nicht oder fehlerhaft dargelegt wurde, mit der Folge, dass städtebaulich verfolgte Ziele nicht mehr durchsetzbar sind. Auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen finden ihre Begründung in baugestalterischen Absichten oder anderen Zielen (§ 91 HBO).

zu 2: Beschluss: Der Stellungnahme wird wie nachfolgend entsprochen.

Zum Ausschluss von Geschosswohnungsbau bzw. zur Sicherung der angestrebten Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, wird im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

Die bisher vorgesehene maximal zulässige II-geschossige Bebauung bleibt unverändert, da im Nutzungsumfeld bereits zahlreiche II-geschossige Wohngebäude vorhanden sind. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das innerhalb des Plangebietes bestehende Wohngebäude (Steinstraße 18) sowie auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude Steinstraße 19, 22 und 23 verwiesen.

zu 3: Beschluss: Der Anregung zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung wird nicht entsprochen.

Begründung:

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes grenzt unmittelbar nördlich an das land- bzw. gewerblich genutzte Flurstück 259/1 (Sudetenstraße 11 und 13) der Firma Steidel Landmaschinen- und Beregnungstechnik an. Das gesamte Nutzungsumfeld im Bereich der Anliegerstraßen „Steinstraße, Bachlangweg und Sudetenstraße“ wird heute durch überwiegend Wohnbebauung und vereinzelte nicht störende Handwerksbetriebe in Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bzw. durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO geprägt.

Der an das Plangebiet südlich angrenzende Betrieb „Steidel Landtechnik“ ist verkehrlich an die Sudetenstraße angebunden, durch die u-förmige Anordnung der Baukörper des Betriebes wird ein nach Süden geöffneter Innenhof geschaffen, welcher den maßgeblichen innerbetrieblichen Abläufen dient. Nach Norden zum Plangebiet hin, ist der Betrieb weitestgehend baulich abgeriegelt, hier befindet in Verlängerung des Scheunendaches, lediglich eine Halle in einfacher Bauweise, die dem Unterstellen von saisonalen Gerätschaften (u.a. Mährescher) dient. Bauliche Anlagen die in den permanenten innerbetrieblichen Ablauf eingebunden sind, wie z. B. Werkstätten, Lagerhallen und aus diesem Grund maßgebliche Störungen hervorrufen könnten, sind in diesem rückwärtigen Grundstücksbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der Größe des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der technischen und der personellen Ausstattung des Gewerbebetriebes i.V.m. der üblichen Betriebsweise, ist nicht davon auszugehen, dass bei funktionsgerechter und ordnungsgemäßer Nutzung maßgebliche Störwirkungen vom landwirtschaftl- bzw. gewerblichen Betrieb ausgehen, welche das angrenzende geplante Wohngebiet wesentlich stören können. In diesem Zusammenhang wird auch festgestellt, dass der Planungsraum bereits durch überwiegend Wohnbebauung geprägt wird und der Gemeinde aus dem Gebiet keine städtebauliche Spannungen bekannt sind.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für den bestehenden Betrieb Steidel bei Fortführung der bisherigen Betriebsstruktur keine Einschränkungen durch die geplante Wohnbebauung zu prognostizieren sind. In ländlichen Ortslagen sind grundsätzlich saisonale Geräusch- und Staubemissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe üblich und im Rahmen des nachbarrechtlichen Rücksichtnahmegebotes zu dulden. Das bedeutet, dass die Eigentümer bzw. Nutzer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Ein Nachbar hat damit die Beeinträchtigungen, die mit Erntearbeiten zwangsläufig verbunden sind hinzunehmen. Andererseits wäre es aber mit diesem Rücksichtnahmegebot

unvereinbar, dass ein Landwirt erheblich störende Tätigkeiten durchführt obwohl diese auch zu einem anderen Zeitpunkt problemlos möglich wären. Nachbarn haben ihre Tätigkeiten so zu gestalten, dass nicht absichtlich und mutwillig andere beeinträchtigt werden. Sind diese Beeinträchtigungen aber unvermeidbar, hat sie ein Nachbar auch hinzunehmen.

zu 4: Beschluss: Der Anregung wurde entsprochen.

Für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich durch das Büro BUG (Büro für Umweltschutz und Geotechnik) aus 65817 Eppstein eine orientierende Baugrunduntersuchung sowie eine Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung durchgeführt.

Gemäß dem Gutachten wurde Grundwasser bei 4,70 m u. GOK gemessen. Es ist damit zu rechnen, dass in regenreichen Zeiten das Grundwasser höher ansteigen wird. Infolge von hohen Niederschlägen in den Wintermonaten von November 1999 bis April 2001 stiegen die Grundwasserstände auf das höchste Niveau seit 40 Jahren an. Im „Hydrogeologischen Kartenwerk“ wird dieser hohe Grundwasserstand im Bereich des geplanten Wohnhauses mit ca. 87,5 m ü. NN angegeben. Als Bemessungswasserstand hinsichtlich des Grundwassers sollte daher 87,5 m ü. NN angesetzt werden was in etwa 3,50 m u. GOK bedeutet.

Eine Versickerung von Regenwasser von den Dächern und den versiegelten Flächen ist aufgrund der Durchlässigkeit des Untergrundes in den anstehenden Sanden ab ca. 1 m Tiefe möglich. Zur Dimensionierung einer möglichen Versickerungsanlage sind jedoch weitere Untersuchungen (Versickerungsuntersuchungen) notwendig.

zu 5: Beschluss: Der Anregung wird wie nachfolgend entsprochen.

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind, wie bisher im Bebauungsplan richtig aufgeführt, die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

unzulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Erläuterung:

Der verbindliche Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherung der geplanten Nutzung innerhalb des Gebietes sowie der Sicherung des engeren Nutzungsumfeldes, welches überwiegend durch Wohnbebauung geprägt wird.

zu 6 u. 7: Beschluss: Der Stellungnahme wird entsprochen. Es erfolgt eine Neufestsetzung des Höhenbezugspunktes auf der Grundlage der durchgeführten Höhenvermessung.

Erläuterung:

Für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich eine Höhenvermessung durchgeführt. Gemäß der Höhenvermessung ergeben sich nur unwesentliche Höhenunterschiede zwischen der Steinstraße im Norden und der südlichen Grundstücksgrenze, das Gelände liegt auf einer durchschnittlichen Höhe um ca. 90,5 m ü. NHN.

Im Rahmen der Höhenvermessung wurden auch die Trauf- und Gebäudehöhen der Steinstraße (Hausnrn. 12, 14, 16, 18, 20 und 22) aufgenommen. Als Referenz für die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes, wird die Höhe des bestehenden Wohnhauses innerhalb des Plangebietes herangezogen. Demgemäß wird die Gebäudehöhe mit 101,50 m ü. NHN und die Traufhöhe mit 98,0 m ü. NHN festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

zu 8: Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

Eine konkrete Regelung der Höhe von untergeordneten Dachaufbauten (z. B. Kamin) wird nicht für erforderlich erachtet.

zu 9: Beschluss: Es wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften und Hausgruppen einheitlich zu gestalten sind.

Erläuterung:

Im Bebauungsplanentwurf vom 22.11.2019 wurde zunächst festgesetzt, dass Doppelhäuser einheitlich zu gestalten sind, daraus konnte abgeleitet werden, dass ggf. alle Doppelhäuser einheitlich zu gestalten sind, dies ist jedoch nicht beabsichtigt.

Nunmehr wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften und Hausgruppen einheitlich zu gestalten sind. Ziel der Festsetzung ist die Herstellung einer einheitlichen, profilgleichen Erscheinungsform der jeweiligen Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen.

zu 10: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Erläuterung der städtebaulichen Festsetzungen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

Untere Bauaufsicht

Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

11 2.1 und 2.2 GRZ-, GFZ-Berechnung: Der Wohnweg ist bei der Berechnung nicht mit auf das Grundstück anzurechnen.

12 2.3 II Vollgeschosse: Die überwiegende Gebäudehöhe entlang der Steinstraße 2-22 ist I Vollgeschoss mit ausgebauten Dachgeschoss vorhanden. Bei der dahinten liegenden Bebauung handelt es sich um niedrige Nebenanlagen. Ein Einfügen in die vorhandene Bebauung kann daraus nicht abgeleitet werden.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

13 Der Höhenbezugspunkt soll an der talseitigen Außenwand gemessen werden. Da es im Gebiet keine signifikanten Höhenunterschiede gibt, sollte ein Höhenbezugspunkt über NN festgelegt werden.

Die Gebäudehöhe ist an der Oberkante der Dachhaut zu messen.

14 4.1 Der geplante Wohnweg ist ein privater Weg, der nicht öffentlich gewidmet ist und somit bei einer eventuellen Grundstücksteilung die erforderliche Baulast nicht ersetzt.

Untere Naturschutzbehörde

Die Bauleitplanung soll im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

Formale Voraussetzung für die Anwendung ist, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² bebaut wird und dass durch den Plan keine Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 (6) Nr. 7b BauGB (FFH-/Vogelschutzgebiete) bestehen. Diese Voraussetzungen wurden in der Begründung dargestellt.

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, müssen naturschutzrechtliche Eingriffe nicht ausgeglichen werden, da diese Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen werden (§ 1a (3) S. 5 BauGB). Auch diese Voraussetzung wurde in der Begründung dargestellt.

Obwohl bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung die Durchführung einer formalen Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (unter o.g. Voraussetzungen) nicht erforderlich werden, sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften (§§ 39, 44 BNatSchG) dennoch uneingeschränkt zu beachten. Laut Begründung wurde im Zuge der Planaufstellung eine Bestandserfassung und eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vorgenommen, die feststellt, dass unter Berücksichtigung der unter Ziffer 8.2.6 genannten Maßnahmen nicht mit artenschutzrechtlichen Verstößen zu rechnen ist. Die erforderlichen Maßnahmen wurden unter den Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

15 Wir empfehlen, die Einschränkungen zur Rodungszeit auf die Arbeiten zur Baufeldräumung auszudehnen, um auszuschließen, dass unvorhergesehene Artenvorkommen zu einer Verzögerung des Baubeginns führen.

16 Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen wurden Festsetzungen getroffen. Hier sollte noch definiert werden, dass diese mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm errichtet werden. Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäufern (z.B. Igel) zu gewährleisten, sollten auch Mauersockel ausgeschlossen werden.

17 Hinsichtlich der zu pflanzenden Bäume wird die erforderliche Anzahl an Bäumen auf „je 250 m² vollversiegelter Fläche“ bezogen. Wir empfehlen diese Festsetzung aus Gründen der Überprüfbarkeit dahingehend zu ändern, dass der Bezug auf je x m² begonnener Grundstücksgröße bezogen wird (z.B. je begonnener 400 m² Grundstücksfläche). Vorhandene zu erhaltende Gehölze könnten hier z.B. auch angerechnet werden.

zu 11: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

zu 12: **Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.**

Begründung:

Die bisher vorgesehene maximal zulässige II-geschossige Bebauung bleibt unverändert, da im Nutzungsumfeld bereits zahlreiche II-geschossige Wohngebäude vorhanden sind. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das innerhalb des Plangebietes bestehende Wohngebäude (Steinstraße 18) sowie auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude Steinstraße 19, 22 und 23 verwiesen.

Es ist richtig, dass es sich bei der bestehenden rückwärtigen Bebauung um niedrige Nebenanlagen handelt, in diesem Zusammenhang wird jedoch festgestellt, dass mit dem Bebauungsplan nach § 13 a BauGB eine Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angestrebt wird. Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden, dies wird jedoch nicht erreicht, wenn im rückwärtigen (südlichen) Grundstücksbereich analog dem Gebäudebestand nur eine I-geschossige Bebauung zulässig sein soll.

Aufgrund der bestehenden Bebauung entlang der Bachlangweges und des Steinweges sowie der südlich angrenzenden maßgebenden Bebauung (Scheune) des landwirtschaftlichen Betriebes, ist eine Nachverdichtung im südlichen Teil des Plangebietes gewünscht und städtebaulich vertretbar.

zu 13: **Beschluss: Es wird auf die Abwägung unter den Punkten 6 und 7 verwiesen.**

zu 14: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen**

zu 15: **Beschluss: Der Stellungnahme wird entsprochen.**

zu 16: **Beschluss: Der Stellungnahme wird entsprochen.**

Der Bodenabstand ist einzuhalten, außerdem werden Sockelmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.

zu 17: **Beschluss: Der Stellungnahme wird entsprochen.**

- 18 Wir empfehlen die Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit der Dachbegrünung zu überdenken und aus Gründen des Klimaschutzes und vor dem Hintergrund des Insektensterbens eine verbindliche Regelung zur Dachbegrünung anzustreben.

Untere Wasserbehörde

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

Wir bitten um Beachtung/Ergänzung folgender Punkte:

Altlasten

- 19 Das Plangebiet beinhaltet eine im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) erfasste Fläche – Steinstraße 18 (Altis-Nr. 431.003.020-001.010). Wir bitten daher darum, das Dezernat 41.5. Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen.

Gartenbrunnen

- 20 Vor der Einrichtung eines Gartenbrunnens ist wegen der Eintragung in im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserunreinigungen Hessen (FIS AG / ALTIS) mit dem Dez. 41.5. Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt zu klären, ob die Einrichtung möglich ist. Sollte sie möglich sein, ist die Einrichtung eines Gartenbrunnens unter Vorlage des Schreibens des Regierungspräsidiums bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Geothermie

- 21 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. Diese sind vollständig zu beachten.

Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.

Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich; allerdings ist diese in hydrogeologisch ungünstigen Gebieten in Hessen zum Schutz der Trinkwasservorkommen auf den oberen Grundwasserleiter beschränkt. Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

Grundwasserbewirtschaftung

- 22 Der Planungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und wird somit als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Absatz 5 Nummer 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Infolgedessen ist mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Durch Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände ist in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundament und eventuellen Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen (z.B.: „weiße Wanne“, Verzicht auf Unterkellerung, etc). Bisher wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der

- zu 18: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Anmerkung:

Die Dachbegrünung ist zulässig, aus diesem Grund besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

- zu 19: **Beschluss: Der Stellungnahme wurde entsprochen, das Dezernat 41.5 Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt.**

- zu 20: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

- zu 21: **Beschluss: Der Stellungnahme wird entsprochen.**

Der aufgeführte Sachverhalt wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- zu 22: **Beschluss: Der Anregung wurde entsprochen.**

Für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich durch das Büro BUG (Büro für Umweltschutz und Geotechnik) aus 65817 Eppstein eine orientierende Baugrunduntersuchung sowie eine Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung durchgeführt.

Gemäß dem Gutachten wurde Grundwasser bei 4,70 m u. GOK gemessen. Es ist damit zu rechnen, dass in regenreichen Zeiten das Grundwasser höher ansteigen wird. Infolge von hohen Niederschlägen in den Wintermonaten von November 1999 bis April 2001 stiegen die Grundwasserstände auf das höchste Niveau seit 40 Jahren an. Im „Hydrogeologischen Kartenwerk“ wird dieser hohe Grundwasserstand im Bereich des geplanten Wohnhauses mit ca. 87,5 m ü. NN angegeben. Als Bemessungswasserstand hinsichtlich des Grundwassers sollte daher 87,5 m ü. NN angesetzt werden was in etwa 3,50 m u. GOK bedeutet.

Eine Versickerung von Regenwasser von den Dächern und den versiegelten Flächen ist aufgrund der Durchlässigkeit des Untergrundes in den anstehenden Sanden ab ca. 1 m Tiefe möglich. Zur Dimensionierung einer möglichen Versickerungsanlage sind jedoch weitere Untersuchungen (Versickerungsuntersuchungen) notwendig.

lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend angeraten.
Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Etwas Ansprüche und Forderungen gegen die Gemeinde Biblis, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

Grundwasserhaltungen

- 23 In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.

Niederschlagswasserversickerung

- 24 Es ist zwar angedacht das Niederschlagswasser zu versickern, doch eine Baugrunduntersuchung liegt bisher noch nicht vor.
Die Verwertung des Niederschlagswassers kann durch geeignete Anlagen erfolgen, sofern die Versickerung des Niederschlagswassers schadlos erfolgt. Schadlos bedeutet, dass die Versickerung hydraulisch möglich ist, und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Durch die Lage auf einer in im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen Hessen eingetragenen Fläche, ist mit dem Dez. 41.5, Arbeitsschutz und Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt zu klären, ob auf dem Grundstück eine schadlose Versickerung möglich ist.

Wenn eine schadlose Versickerung möglich ist, ist die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Rahmen des Antragsverfahrens sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen.
Für die Niederschlagswasserversickerung benötigte Flächen sollten frühestmöglich berechnet und in der Planung berücksichtigt werden.
Sollte aufgrund der Vornutzung eine Versickerung nicht möglich sein, so sind die Voraussetzungen für einen Anschluss an den Kanal zu klären.

Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- 25 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten (HQ 100 / HQ extrem / HQ mit hoher Wahrscheinlichkeit, wenn erforderlich) zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.

Das Land Hessen hat Hochwasserrisikomanagementpläne für Rhein und Weschnitz veröffentlicht. Übersichtskarten finden Sie auf der Homepage des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie.
Übersicht Rhein – Hessisches Ried:
<https://www.hinug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagementplaene/rhein/hw-gefahrenkarten.html>

Das Plangebiet liegt gemäß der Gefahrenkarte Rhein Blattschnitt G-20 in einer potentiellen Überschwemmungsfläche hinter einer Hochwasserschutzanlage und somit in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG.

Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein Wasserstände von bis zu 100 cm möglich.
Auch wenn es sich hier nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt, sollte das bestehende Überschwemmungsrisiko den künftigen Eigentümern und Nutzern des Gebietes bekannt sein.

Nach § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches

- bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich
- bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder

zu 23: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:

Der Sachverhalt wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

zu 24: Beschluss: Der Anregung wurde entsprochen.

Für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich durch das Büro BUG (Büro für Umweltschutz und Geotechnik) aus 65817 Eppstein eine orientierende Baugrunduntersuchung sowie eine Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung durchgeführt.

Gemäß dem Gutachten wurde Grundwasser bei 4,70 m u. GOK gemessen. Es ist damit zu rechnen, dass in regenreichen Zeiten das Grundwasser höher ansteigen wird. Infolge von hohen Niederschlägen in den Wintermonaten von November 1999 bis April 2001 stiegen die Grundwasserstände auf das höchste Niveau seit 40 Jahren an. Im „Hydrogeologischen Kartenwerk“ wird dieser hohe Grundwasserstand im Bereich des geplanten Wohnhauses mit ca. 87,5 m ü. NN angegeben. Als Bemessungswasserstand hinsichtlich des Grundwassers sollte daher 87,5 m ü. NN angesetzt werden was in etwa 3,50 m u. GOK bedeutet.

Eine Versickerung von Regenwasser von den Dächern und den versiegelten Flächen ist aufgrund der Durchlässigkeit des Untergrundes in den anstehenden Sanden ab ca. 1 m Tiefe möglich. Zur Dimensionierung einer möglichen Versickerungsanlage sind jedoch weitere Untersuchungen (Versickerungsuntersuchungen) notwendig.

zu 25: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:

Der Sachverhalt wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der baulichen Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Heizölverbraucheranlagen in weiteren Risikogebieten nach § 78c WHG

- 26 Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen (insbesondere im Hinblick auf die Hochwassersicherheit der Anlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik) 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.

Raumentwicklung, Landwirtschaft, Denkmalschutz

Raumentwicklung

- 27 Mit vorliegendem Bauleitplanverfahren soll planungsrechtlich die Nachverdichtung des Grundstückes Steinstraße 18 gesichert werden. Das Grundstück befindet sich im alten Ortskern von Nordheim. Charakteristisch für dieses sowie für die Grundstücke in diesem Quartier sind die Größe und die Tiefe der Grundstücke, die ursprünglich der Selbstversorgung dienten. Durch veränderte Lebensverhältnisse stehen diese ehemaligen Nutzgartenflächen heute vor neuen Herausforderungen. Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Raumentwicklung. Wir weisen jedoch darauf hin, dass davon ausgegangen werden kann, dass auch zukünftige Generationen Interesse an einer Nachverdichtung in diesem Quartier haben und somit weitere strukturelle Veränderungen stattfinden werden. Es wäre von Nutzen, für den gesamten Bereich ein Innenentwicklungskonzept aufzustellen, um eine zukunftsfähige Nachverdichtung und eine städtebauliche Ordnung zu erzielen. Um eine zukünftige Erschließung des Gebietes zu gewährleisten, könnte das Baufenster im vorliegenden Entwurf im Südosten um 3 m reduziert werden.

Denkmalschutz

- 28 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Landwirtschaft, Dorf- und Regionalentwicklung

- 29 Belange der Fachbereiche Landwirtschaft/Feldflur sowie Dorf- und Regionalentwicklung werden nicht betroffen, daher werden keine Anregungen/Bedenken geäußert.
- 30 Seitens der ebenfalls beteiligten Fachstelle **Gefahrenabwehr** wird eine Stellungnahme ggf. nachgereicht.
- 31 Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. .

- zu 26: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**
Auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

- zu 27: Beschluss: Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.**
Es wird auf die Abwägung unter Punkt 1 verwiesen.

- zu 28: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Anmerkung:

In der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. dessen direkten Umfeld mehrere Bodendenkmäler (bronzezeitliche Gräber; frühmittelalterliche Gräber; neolithische und mittelalterliche Siedlungsfunde) liegen, welche nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind.

Art und Umfang des archäologischen Gutachtens muss vorab mit der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Darmstadt abgestimmt werden.

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

Der Stellungnahme wird dahingehend entsprochen, dass eine Baubegleitung während der Bodeneingriffe gewährleistet wird. Der entsprechende Sachverhalt wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- zu 29: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

- zu 30: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

- zu 31: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

Planungsbüro Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen

Christine Wust (Christine.Wust@telekom.de)
0671/96-8062
14.01.2020

Bebauungsplan Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Ortsteil Nordheim, Gemeinde Biblis (Bebauungsplan nach § 13a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

1 Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau,

die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

zu 1: **Beschluss: Der Stellungnahme wird wie nachfolgend entsprochen.**

Anmerkung:

Die aufgeführten Belange sind nicht Gegenstand städtebaulicher Festsetzungen von Bebauungsplänen, aus diesem Grund wird auf die Festsetzung verzichtet.

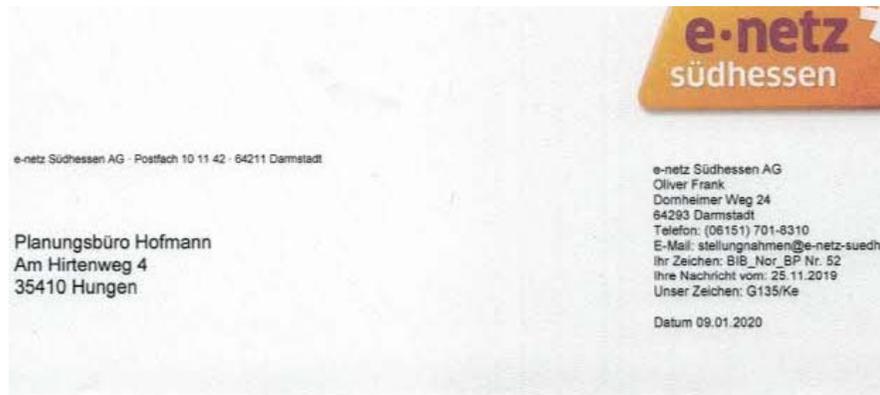
Die Sachverhalte werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen und sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.





**Bauleitplanung der Gemeinde Biblis
Bplan "Steinweg 18"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.

In Nordheim sind wir Netzbetreiber der Sparten Gas und Wasser.

Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.

- 1 Zur Versorgung des Grundstückes ist eine Erweiterung der Gasstraßenleitung notwendig. Die Löschwasserversorgung kann über das in der Steinstraße bestehende Versorgungsnetz nicht gewährleistet werden. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Kondriniewicz, Tel.: 06151/701-8764.
- 2 Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich sehen wir bei Gebieten mit reiner Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gasseitige Erschließung durch den Rohrleitungsbau vor, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen "kostenfrei" gestellt werden.
- 3 Die Trinkwasserversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Wasserversorgung gesichert.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

zu 1: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:

Gemäß einer ergänzenden Anfrage bei der ENTEGA AG (Hr. Strumberger, Tel.: 06151/701-7057, Mail vom 09.06.2020), wird darauf hingewiesen, dass im angesprochenen Gebiet Biblis-Nordheim, Steinstraße 18, der öffentliche Löschwasserbedarf definitiv nicht leitungsgebunden gewährleistet werden kann. Gemeinde und Feuerwehr haben bereits, oder sind noch dabei, ein Löschwasserbrunnen-Konzept für Nordheim zu erstellen und wollen es in naher Zukunft ausführen.

Entsprechend den Ausführungen des Wehrführers der Feuerwehr Biblis-Nordheim bestehen im Bereich der Steinstraße zwei Löschbrunnen, welche im letzten Jahr noch in Ordnung waren. Der eine Brunnen befindet sich Wormser Straße Ecke Steinstraße, Wormser Straße 44 allerdings in der Steinstraße. Der andere befindet sich quasi Höhe Steinstraße 2 an dem unbefestigten Weg. Die Entfernung zum Baugebiet beträgt ca. 95 m bzw. ca. 120 m zum Baugebiet.

Nach den o.a. Ausführungen der ENTEAG AB bzw. des Wehrführers wird zusammenfassend festgestellt, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung teils über das örtliche Wasserversorgungsnetz und teils über vorhandene Löschwasserbrunnen gewährleistet werden kann. Durch die Ausweisung des kleinen Baugebietes für Wohnbauzwecke in ortsüblicher maximal zweigeschossiger Bauweise, ist kein maßgeblicher zusätzlicher Löschwasserbedarf zu prognostizieren.

zu 2: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 3: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ewr netze
sicher · intelligent · innovativ

EWR Netz GmbH ♦ Postfach 12 23 ♦ 55220 Alzey
Planungsbüro Hofmann
Herrn Roger Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen

Ihr(e) Ansprechpartner(in): Dipl.-Ing. (FH) Torsten Budnik
Abteilung: Netzkoordination
Telefon: 06241/848-458
Fax: 06241/848-205
E-Mail-Adresse: budnik.torsten@ewr-netz.de
Projektnummer: AEXT 1900387/01
Datum/Zeichen: 17.12.2019/AM-NK Bk/Kn
Ihre Nachricht: 25.11.2019 (E-Mail)

**Bebauungsplan Nr. 52 "Steinweg 18" im Ortsteil Nordheim, Gemeinde Biblis
AEXT 1900387/01 (Bitte bei Schriftwechsel immer angeben!)**

Sehr geehrter Herr Hofmann,

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

1 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. Dezember 2019 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 Hand-schachtung 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.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindest-abstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unter-schritten werden. Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzu-stimmen.

EWR Netz GmbH
Gartenstraße 22, 55232 Alzei
Postfach 12 23, 55220 Alzey
Tel. 06241 848-300
Fax 06241 848-447
www.ewr-netz.de
info@ewr-netz.de

Geschäftsführung:
Johannes Krämer

Bankverbindung:
Sparkasse Worms-Alzey-Rie
IBAN: DE39 5535 0010 0033
SWIFT-BIC: MALADES1WVOR
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE96 5509 1200 0013
SWIFT-BIC: GENODE61AZY

Handelsregister:
Amtsgericht Mainz, HRB 403

Unsere Öffnungszeiten:
Mo.-Do. 8-16 Uhr, Fr. 8-12 U

vds TSM **DNGW TS**
GEPRÜFT **GEPR.**

TÜV Rheinland **IT-Sicherheits-katalog**

zu 1: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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.

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.

Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umliegungen vorhandener Leitungen werden gemäß dem Verursachungsprinzip dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.

Aussagen zur Tiefenlage der EWR-Leitungen sind nicht möglich, da nach der Legung der Leitungen das Höhengniveau 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.

Freundliche Grüße

Kommunalwirtschaft
Mittlere Bergstraße



KMB Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße | Am Schlachthof 4 | 64625 Bensheim

Planungsbüro Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen

Abwasserentsorgung
Straßenbau
Bauhofservice
Bestattungswesen
Kommunale Arbeitsgemeinschaft Bergstraße

Unser Zeichen	Ihr Ansprechpartner	E-Mail	Durchwahl	Datum
st	Herr Stuckert	lars.stuckert@kmb-bensheim.de	10 96 30	26.11.2019

Aktenzeichen und Vorgang: 621.4140.002
Bebauungsplan Nr.52 Steinweg 18

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 52 'Steinstraße' im Ortsteil Nordheim, Gemeinde Biblis

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des oben genannten Bebauungsplans nimmt der Zweckverband Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße wie folgt Stellung:

Geschäftsbereich Stadtentwässerung und Kanalbetrieb:

- 1 In der Steinstraße ist ein Mischwasserkanal DN 350 B, welcher das Schmutzwasser aufnehmen kann. Im Zuge der Erschließung bleibt die Zuwegung eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Es ist daher zu klären, ob der neue Kanal ein öffentlicher Kanal oder ein privater Kanal sein soll. Handelt es sich um einen öffentlichen Kanal so ist er mit einer persönlich beschränkten Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverbandes Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße zu sichern.
Die weitere Planung ist mit dem Zweckverband Kommunalwirtschaft eng abzustimmen.

Geschäftsbereich Straßen- und Ingenieurbau:

- 2 Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass die Erschließung des Grundstücks in Form einer Überfahrt über den öffentlichen Gehweg erfolgt. Der Gehweg im Bereich dieser Überfahrt ist deshalb in Abstimmung mit dem KMB durch einen verstärkten Aufbau für das erhöhte Verkehrsaufkommen zu ertüchtigen. Falls erforderlich sind in diesem Zusammenhang die Bordsteine im Bereich der Einfahrt abzusenken und der Wegeaufbau neu zu profilieren.

Vor Beginn der Bauarbeiten sollte zur Beweissicherung des Ist-Zustands eine Begehung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen stattfinden. Der Bauherr hat hierzu dem KMB rechtzeitig vor Baubeginn anzusprechen. Das Ergebnis der Begehung ist schriftlich festzuhalten. Schäden die durch den Baubetrieb während der Bauzeit entstehen sind vom Bauherrn auf eigene Kosten zu beseitigen.

zu 1: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:

Die Zuwegung wird als „privater Wohnweg“ festgesetzt, demgemäß wird auch der Kanal ein „privater Kanal“ sein.

zu 2: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen

hessenARCHÄOLOGIE



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Planungsbüro Hofmann
Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Aktenzeichen	A III.3 Da 1488-2019
Bearbeiter/in	Peter Steffens
Durchwahl	(06151) 39 77 839
Fax	(06151) 95 745 39
E-Mail	poststelle-archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	BIB_Nor_BP Nr. 52
Ihre Nachricht	25.11.19
Datum	17.12.19

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Ortsteil Nordheim, Gemeinde Biblis
(Bebauungsplan nach § 13a BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB)
Behördenbeteiligung gemäß § 13a (2) Nr. 1; § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 und § 4 (2) BauGB**

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 im Geltungsbereich des B-Plans bzw. dessen direkten Umfeld liegen mehrere Bodendenkmäler (bronzezeitliche Gräber; frühmittelalterliche Gräber; neolithische und mittelalterliche Siedlungsfunde), welche nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind.

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.

Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

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

Art und Umfang des archäologischen Gutachtens muss vorab mit der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Darmstadt abgestimmt werden.

zu 1: Beschluss: Es wird auf die Abwägung unter Punkt 2 verwiesen.

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

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

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

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

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Bergstraße zur Kenntnis.

3 Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen

zu 2: Beschluss: Der Stellungnahme wird entsprochen.

Der aufgeführten Stellungnahme wird dahingehend entsprochen, dass eine Baubegleitung während der Bodeneingriffe gewährleistet wird.

Der erforderliche Sachverhalt wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 3: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ortsbauernverband Biblis-Nordheim
Volker Christmann, Ortslandwirt
Schillerstr.7
68647 Biblis
Tel. 0177 721 4649

Biblis, 27.12.2019

nachrichtlich : Gemeinde Biblis
Bauamt
z.Hd. Herrn
Alexander Dinges

PLANUNGSBÜRO HOFMANN
Am Hirtenweg 4, 35410 Hungen

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 52 „ Steinstraße 18 „ im Ortsteil Nordheim , Gemeinde Biblis
(Bebauungsplan nach § 13a BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

1

unter Punkt 5 „Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung“ bzw. Punkt 5.1
„Nutzungsstruktur“, weisen Sie darauf hin, dass im Süden ein landwirtschaftlicher Betrieb (Flst.
259/1) an ihr geplantes Bauvorhaben angrenzt, der die dort bestehenden Gebäude lediglich zum
Unterstellen von Idw. Maschinen u. Geräten nutzen würde.

In Absprache mit dem betroffenen Landwirt, Herrn Werner Steidel, möchte ich Ihnen mitteilen, dass
durchaus mit einer deutlichen Lärm- und Staubbelastigung durch Rangierarbeiten mit Traktoren,
Anhängern, Mähreschern, Beregnungsmaschinen und Staplern zu rechnen ist, insbesondere in der
Zeit der Getreideernte auch an Wochenenden und spät abends.

Darüber hinaus betreibt Herr Steidel auf dem Flst. 259/1 einen Gewerbebetrieb („ Werner Steidel,
Landmaschinen“) der von uns Landwirten (auch aus den Nachbargemeinden) seit vielen Jahren
gerne und häufig frequentiert wird. Die typischen unvermeidlichen Geräusche und sonstigen
Emissionen einer Reparaturwerkstatt für Landmaschinen entstehen daher zusätzlich zu den rein
landwirtschaftlich verursachten.

Gerne würden wir mit Ihnen in einen Dialog über die von uns befürchteten Probleme und deren
Lösung infolge der geplanten Bebauung von Flst. 246/1 treten.

Mit freundlichen Grüßen

zu 1: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes grenzt unmittelbar nördlich an das land- bzw.
gewerblich genutzte Flurstück 259/1 (Sudetenstraße 11 und 13) der Firma Steidel Landmaschinen-
und Beregnungstechnik an. Das gesamte Nutzungsumfeld im Bereich der Anliegerstraßen
„Steinstraße, Bachlangweg und Sudetenstraße“ wird heute durch überwiegend Wohnbebauung
und vereinzelte nicht störende Handwerksbetriebe in Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
(Baunutzungsverordnung) bzw. durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO geprägt.

Der an das Plangebiet südlich angrenzende Betrieb „Steidel Landtechnik“ ist verkehrlich an die
Sudetenstraße angebunden, durch die u-förmige Anordnung der Baukörper des Betriebes wird ein
nach Süden geöffneter Innenhof geschaffen, welcher den maßgeblichen innerbetrieblichen
Abläufen dient. Nach Norden zum Plangebiet hin, ist der Betrieb weitestgehend baulich
abgeriegelt, hier befindet in Verlängerung des Scheunendaches, lediglich eine Halle in einfacher
Bauweise, die dem Unterstellen von saisonalen Gerätschaften (u.a. Mährescher) dient. Bauliche
Anlagen die in den permanenten innerbetrieblichen Ablauf eingebunden sind, wie z. B.
Werkstätten, Lagerhallen und aus diesem Grund maßgebliche Störungen hervorrufen könnten,
sind in diesem rückwärtigen Grundstücksbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der Größe des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der technischen und der personellen
Ausstattung des Gewerbebetriebes i.V.m. der üblichen Betriebsweise, ist nicht davon auszugehen,
dass bei funktionsgerechter und ordnungsgemäßer Nutzung maßgebliche Störwirkungen vom
landwirtschaft- bzw. gewerblichen Betrieb ausgehen, welche das angrenzende geplante
Wohngebiet wesentlich stören können. In diesem Zusammenhang wird auch festgestellt, dass der
Planungsraum bereits durch überwiegend Wohnbebauung geprägt wird und der Gemeinde aus
dem Gebiet keine städtebauliche Spannungen bekannt sind.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für den bestehenden Betrieb Steidel bei Fortführung der
bisherigen Betriebsstruktur keine Einschränkungen durch die geplante Wohnbebauung zu
prognostizieren sind. In ländlichen Ortslagen sind grundsätzlich saisonale Geräusch- und
Staubemissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe üblich und im Rahmen des
nachbarrechtlichen Rücksichtnahmegebotes zu dulden. Das bedeutet, dass die Eigentümer bzw.
Nutzer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht nehmen
müssen. Ein Nachbar hat damit die Beeinträchtigungen, die mit Erntearbeiten zwangsläufig
verbunden sind hinzunehmen. Andererseits wäre es aber mit diesem Rücksichtnahmegebot
unvereinbar, dass ein Landwirt erheblich störende Tätigkeiten durchführt obwohl diese auch zu
einem anderen Zeitpunkt problemlos möglich wären. Nachbarn haben ihre Tätigkeiten so zu
gestalten, dass nicht absichtlich und mutwillig andere beeinträchtigt werden. Sind diese
Beeinträchtigungen aber unvermeidbar, hat sie ein Nachbar auch hinzunehmen.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Bauamt
der Gemeinde Biblis
Postfach 1220
68647 Biblis

Unser Zeichen: **Az. III 31.2 - 61 d 02/01 - 52-**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Sabine Mahler
Zimmernummer: C2.22.21
Telefon/ Fax: 06151 - 126374 / 06151-128914
E-Mail: Sabine.Mahler@rpd.hessen.de
Datum: 16. Januar 2020

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 4 Abs. 2 i. V. m. 13a
Bauleitplanung der Gemeinde Biblis
Bebauungsplanentwurf Nr. 52 „Steinstraße 18“
Mail des Planungsbüros Hofmann vom 25.11.2019, AZ.: BIB_Nor_BP Nr. 52

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 im geltenden RPS/RegFNP 2010 ist der geplante Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung, Bestand festgelegt. Der Bebauungsplanentwurf kann unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

2 Aus der Sicht von **Naturschutz und Landschaftspflege** nehme ich wie folgt Stellung: Das Vorhaben dient der Nachverdichtung im Innenbereich und berührt keine Schutzgebiete, so dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.
Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** nehme ich wie folgt Stellung:

3 Wasserversorgung/Grundwasserschutz/Oberflächengewässer
Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie einen

zu 1: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

zu 2: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

zu 3: **Beschluss: Der Stellungnahme wird entsprochen.**

Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan. Weiterhin wird die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

In dem Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 3-5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Biblis wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Gemeinde Biblis vor.

Ich empfehle die Möglichkeit der Festsetzung von baulichen Vorkehrungen - z. B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen - zu nutzen um sicherzustellen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Bitte nehmen Sie ggf. die Festsetzungen vor. Außerdem bitte ich Sie einen Hinweis bezüglich der Lage innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplans und der Bemessungsgrundwasserstände in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

- 4 Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Abwasser

- 5 Für die abwassertechnischen Belange ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zuständig.

Oberflächengewässer

Hinweis:

- 6 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_020 ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbrech überflutet werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. 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

zu 4: Beschluss: Der Anregung wurde entsprochen.

Für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich durch das Büro BUG (Büro für Umweltschutz und Geotechnik) aus 65817 Eppstein eine orientierende Baugrunduntersuchung sowie eine Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung durchgeführt.

Gemäß dem Gutachten wurde Grundwasser bei 4,70 m u. GOK gemessen. Es ist damit zu rechnen, dass in regenreichen Zeiten das Grundwasser höher ansteigen wird. Infolge von hohen Niederschlägen in den Wintermonaten von November 1999 bis April 2001 stiegen die Grundwasserstände auf das höchste Niveau seit 40 Jahren an. Im „Hydrogeologischen Kartenwerk“ wird dieser hohe Grundwasserstand im Bereich des geplanten Wohnhauses mit ca. 87,5 m ü. NN angegeben. Als Bemessungswasserstand hinsichtlich des Grundwassers sollte daher 87,5 m ü. NN angesetzt werden was in etwa 3,50 m u. GOK bedeutet.

Eine Versickerung von Regenwasser von den Dächern und den versiegelten Flächen ist aufgrund der Durchlässigkeit des Untergrundes in den anstehenden Sanden ab ca. 1 m Tiefe möglich. Zur Dimensionierung einer möglichen Versickerungsanlage sind jedoch weitere Untersuchungen (Versickerungsuntersuchungen) notwendig.

zu 5: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu 6: Beschluss: Die Stellungnahme wird entsprochen.

Es erfolgt ein nachrichtlicher Hinweis auf das überschwemmungsgefährdete Gebiet sowie die Übernahme des Sachverhaltes in die Begründung zum Bebauungsplan.

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.

Bodenschutz

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

1. Nachsorgender Bodenschutz (Altlasten):

7 Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Gemeinde Biblis Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet ein Eintrag ergibt (siehe beiliegende Liste). Darunter befindet sich ein Betrieb, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem **hohen** Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.

zu 7: Beschluss: Der Anregung wurde entsprochen.

Für das Plangebiet wurde zwischenzeitlich durch das Büro BUG (Büro für Umweltschutz und Geotechnik) aus 65817 Eppstein eine orientierende Baugrunduntersuchung sowie eine Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung durchgeführt.

Das Gutachten wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 41.5 Bodenschutz zur Stellungnahme vorgelegt. Die hieraus ergangene Stellungnahme des Regierungspräsidiums ist als weitere Stellungnahme dieser Zusammenstellung nachfolgend beigefügt.

2.Vorsorgender Bodenschutz:

Nachverdichtung im Innenbereich

8 Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.
Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.

9 Aus Sicht des Dezernates Immissionsschutz bestehen gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Seitens der **Bergaufsicht** nehme ich wie folgt Stellung:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen 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, 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:

10 Rohstoffsicherung: Ca. 100 m südöstlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP 2010 ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubemissionen) nicht auszuschließen.

11 Aktuelle Betriebe/Konzessionen: 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.

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

zu 8: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

zu 9: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

zu 10: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

zu 11: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

zu 12: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

13 Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, 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 an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, schriftliche Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst richten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlage-Altlastenliste:

Weitere Adressen:

Straße / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord

Ablagerungen:

Art	Beginn	Ende	Größe (m²)	Volumen (m³)

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	Anlagen Name	Anlagen Beschreibung	Branche (nach HLUG/ nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende
Schobel	Transport und Güternahverkehr, Abbruch- u. Erdarbeiten	Schobel	Transport und Güternahverkehr, Abbruch- u. Erdarbeiten	Transport von Gütern (mit Wartung) / Erlaubnispflichtiger gewerblicher Güterkraftverkehr	4 / 4	01/1953	06/1989

Bewertungen:

Art	Bearbeitungsstufe	– Weitere Veranlassung –		– Bemerkungen –	
		bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Bemerkungen	Fortsetzung

Dies ist ein unverbindlicher Überblick über die Datenbankinhalte zu dieser Fläche.

zu 13: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Anmerkung:

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung „Kampfmittelräumdienst“ wurde mit dem Schreiben vom 25.11.2019 am Bauleitplanverfahren beteiligt. Mit dem Schreiben des Regierungspräsidiums vom 21.01.2020 wird darauf hingewiesen, dass keine Anregungen bestehen.

Regierungspräsidium Darmstadt

IV/Da 41.5 Bodenschutz
IV/Da 41.5 - 089i 16.05 (1)-Biblis
Steinstraße 18

Darmstadt, 19. März 2020
Tel/Fax: 06151 12-8159/5686
E-Mail: theresia.trampe@rpda.hessen.de

Dezernat
III.31.2 - Frau Sabine Mahler
im Hause

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG);
Bauleitplanung der Gemeinde Biblis, OT Nordheim;
Bebauungsplan Nr. 52 „Steinstraße 18“**

Mein Schreiben vom 02.12.2019, Az.: IV/Da 41.5 - 089i 16.05 (1) Biblis

Ich komme zurück auf meine Stellungnahme vom 02.12.2019, Az.: w.o.

Aufgrund der Vornutzung des überplanten Grundstückes habe ich die Vorlage einer sogenannten Einzelfallrecherche für erforderlich gehalten. Erst nach der Einzelfallbewertung ist eine Entscheidung über den ggf. erforderlichen weiteren Untersuchungsbedarf möglich.

Vor diesem Hintergrund wurde mir per E-Mail vom 17.03.2020 durch das Planungsbüro Hofmann das Gutachten des Büros für Umweltschutz und Geotechnik BUG, Eppstein, vom 11.03.2020, Orientierende Baugrunduntersuchung sowie Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung vorgelegt.

Nach Prüfung des Gutachtens komme ich zu folgendem Ergebnis:

1 Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 52, Steinstraße 18, der Gemeinde Biblis keine Bedenken. Ich bitte, die nachfolgenden Punkte in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

zu 1: Beschluss: Der Stellungnahme wird entsprochen.
Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.

- Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu beteiligen.

2 Begründung:

Ich komme abweichend von der Bewertung des Gutachters bei der Einzelfallbewertung zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Schutzgutes Boden eine Gesamtpunktzahl von 115

Punkte erreicht wird. Die Abweichung ergibt sich aus zwei von mir höher bewerteten Kriterien. Dabei handelt es sich zum einen um die Stoffbewertung. Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, befinden sich auf dem Grundstück unterirdische Tanks, was mit 10 Punkten bewertet wird. Zum anderen wird bei der Standortbewertung - Grundwasser von einem Flurabstand von mehr als 5 m ausgegangen. Auf Seite 6 des Gutachtens, unter Punkt 5.2, wird dagegen der Grundwasserflurabstand mit 4,70 m und der Bemessungswasserstand vorsorglich mit 3,50 m angegeben. Der Flurabstand beträgt somit 2-5 m. Dies ist ebenfalls mit 10 Punkten zu bewerten, so dass insgesamt für das Schutzgut Boden 115 erreicht werden. Auf die anderen zu betrachtenden Schutzgüter hat meine abweichende Bewertung keine weiterreichende Auswirkung.

Damit waren allerdings hinsichtlich des Schutzgutes Boden weitere orientierende Untersuchungen erforderlich. Diese wurden zeitgleich durchgeführt und sind in eben diesem Gutachten auch dokumentiert. Die Bohransatzpunkte waren so gewählt, dass die Bereiche mit einer höheren Wahrscheinlichkeit der Kontamination erfasst sind. Sie wurden zwar nicht mit mir abgestimmt, finden fachlich aber meine Zustimmung.

Die gewonnenen Bodenproben waren organoleptisch unauffällig. Die Proben wurden zusätzlich im Labor auf Mineralölkohlenwasserstoffe untersucht. Die Ergebnisse liegen alle unterhalb der Nachweisgrenze.

Im Auftrag

(Theresia Trampe)

zu 2: **Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

ZWECKVERBAND ABFALLWIRTSCHAFT KREIS BERGSTRASSE

Bearbeiter: Fr. Talamini **E-Mail:** K.Talamini@zakb.de **Datum:** 26.11.2019

ZAKB • Am Brunnengewännchen 5 • 68623 Lampertheim

@ Email

Telefon: 0 62 56 / 851 156 **Fax:** 0 62 56 / 851 157

Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis B
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Telefon: 0 62 56 / 851 0
Telefax: 0 62 56 / 851 199
E-Mail: service@zakb.de
Internet: www.zakb.de

Verbandsvorsitzender:
Christian Engelhardt

Verbandsgeschäftsführer:
Gerhard Gollasch

Bauleitplanung der Gemeinde Biblis:

Bebauungsplan Nr. 52 „Steinweg 18“ im Ortsteil Nordheim, Gemeinde Biblis-
Beteiligungsverfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3
BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1 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 t
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.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

zu 1: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:

Grundsätzlich werden die geforderten Fahrbahnbreiten im Plangebiet sichergestellt. Inwieweit eine
Befahrung des Gebietes erforderlich wird oder eine Entsorgung unmittelbar an der Steinstraße
erfolgt, ist im Rahmen der nachfolgenden Planungen und Abstimmungen zu klären.