



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

Per E-Mail

Magistrat der
Stadt Viernheim
Kettelerstr. 3
68519 Viernheim

Behördenrufnummer
. . . einfach ohne Vorwahl



Postanschrift:
Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Hausanschrift:
Graben 15
64646 Heppenheim

BAUAUFSICHT UND UMWELT

Bauleitplanung

Sachbearbeitung: Anja Schneider

Raum: 2080
Durchwahl: 06252/15-5570
Telefax: 06252/15-5499
E-Mail: staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de

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

Datum: 08.08.2018

Aktenzeichen: **TÖB-2018-912** und **FNP-2018-925**

Bebauungsplan Nr. 291-00 "Erweiterung Bannholzgraben" mit 24. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich

Bezug: Ihre E-Mail vom 15.06.2018 sowie Ortstermin am 26.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Wagner,

im Zusammenhang mit der o. g. Bauleitplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten vorgestellt, welche wir mit Ihnen am 26.07.2018 vor Ort betrachten konnten. Für diesen Termin möchten wir uns nochmals bedanken.

Unter Berücksichtigung der von unseren betroffenen Fachbereichen zu vertretenden Belange nehmen wir zu den vorgestellten Varianten wie folgt Stellung:

Städtebau-, Bauordnungs- und Bauplanungsrecht

Aus den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Unterlagen lässt sich bislang kein städtebauliches Erfordernis erkennen für eine neue zusätzliche Erschließungsstraße außerhalb der Ortslage und des neuen Baugebiets. Sollten solche Gründe nicht gegeben sein und im weiteren Verfahren dargelegt werden, so ist eine zusätzliche Erschließungsstraße für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3-8, § 1a Abs. 2 BauGB) u. E. nicht erforderlich. Gegen eine vorübergehende "Baustellenstraße" bestehen hingegen keine Bedenken, sofern die im Folgenden genannten Belange der Unteren Naturschutzbehörde, der Landwirtschaft und der Unteren Wasserbehörde berücksichtigt werden.

Untere Naturschutzbehörde

In Ihren E-Mails vom 15.06.2018 und 25.06.2018 werden verschiedene Varianten für die Erschließung bzw. als temporäre Baustraße aufgezeigt.

Eine Variante für die Erschließung besteht in der Anbindung über das bestehende Wohngebiet Bannholzgraben (Variante 1). Diese Variante geht mit den geringsten Eingriffen in Natur und Landschaft einher, da zusätzliche Versiegelungen, Zerschneidung oder Störwirkungen im Außenbereich entfallen.



Die übrigen Erschließungsvarianten liegen im Außenbereich. Eine Notwendigkeit der Erschließung über eine der Außenbereichsvarianten ist nicht erkennbar. Auch nach dem Verkehrsgutachten besteht hierfür kein Erfordernis. Dies ist entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben (siehe Zitat aus dem Verkehrsgutachten in der Begründung, S. 21).

Da mit einer Erschließung über das bestehende Wohngebiet dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden, sollte dieser Erschließungsvariante der Vorzug gegeben werden.

Die Abwicklung des Baustellen- und Materialanlieferungsverkehrs über das bestehende Baugebiet (Variante 1) würde erhebliche Belastungen (Lärm, Staub) für die Anwohner mit sich bringen. Insofern ist es nachvollziehbar, wenn die Anwohner den enormen Belastungen infolge des Baustellenverkehrs nicht ausgesetzt werden sollen, was durch eine temporäre Baustraße erreicht werden kann.

Zu den Varianten für eine temporäre Baustraße:

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die Variante gewählt werden, die mit den geringstmöglichen Eingriffen in Natur und Landschaft einhergeht. Relevant für die diesbezügliche Beurteilung sind bspw. der Umfang der Versiegelung, Zerschneidungswirkung, Wertigkeit der Fläche, Wertigkeit und Art der Randflächen, Störwirkungen (auf Tiere und Erholungssuchende). Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten.

Variante 2a

- Nutzung eines Betonweges, daher keine (oder nur geringe) Neuversiegelung notwendig;
- Konflikt im Bereich der Ausgleichsfläche (hier Kirschen-Baumreihe) > hier zu klären: Schnittverträglichkeit wg. Lichtraumprofil; eine Verdichtung des Wurzelraumes ist wg. der Gefahr der nachhaltigen Schädigung der Bäume zu vermeiden

Variante 2b

- Führung unmittelbar entlang des Bannholzgrabens, der teils wertvollen Gehölz-/Baumbestand aufweist. Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist zu rechnen.
- vermutlich hat dieser Weg auch eine Bedeutung für die Naherholung; die Naherholungsfunktion würde entsprechend beeinträchtigt
- ggf. artenschutzrechtliche Konflikte (Erfassung Vögel/Fledermäuse im Falle von Höhlen in den alten Eichen erforderlich)
- im Falle eines 10-m-Abstandes (aus wasserrechtlichen Gründen) ist mit o. g. Beeinträchtigungen zu rechnen (in abgeschwächter Form); darüber hinaus wurde diese Führung die Inanspruchnahme unversiegelter, bislang landwirtschaftlich genutzter Böden mit sich bringen

Variante 3

- Nutzung einer vorhandenen Trasse entlang der vorhandenen Bebauung; somit keine Neuversiegelung, keine Zerschneidung, keine Beeinträchtigung von Gehölzbeständen

Variante 3a

- die Führung über eine bisherige Ackerfläche bringt eine zusätzliche Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Böden mit sich
- aufgrund der Führung durch das freie Feld ist eine recht hohe Zerschneidungswirkung gegeben
- ggf. artenschutzrechtliche Konflikte (Bodenbrüter in der freien Feldflur?)

Demnach ergibt sich nach unserer groben Einschätzung folgende Reihenfolge für die naturverträglichste Baustraße: 2a > 3 > 3a > 2b (Reihenfolge naturverträglich > am wenigsten naturverträglich).

Oben genannte Angaben stellen nur eine grobe Orientierung dar. Wir empfehlen, die verschiedenen Varianten auf der Grundlage einer Bewertung nach objektiven Kriterien einem Variantenvergleich im Sinne einer Umweltverträglichkeitsstudie zu unterziehen. Wir weisen auch auf die Notwendigkeit hin, im Umweltbericht die notwendige Prüfung von Alternativen darzulegen.

Im Hinblick auf die möglicherweise gegebene artenschutzrechtliche Relevanz ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsaufwand umso erheblicher ist, je wertvoller die betroffenen (Rand-) Strukturen sind (z. B. im Bereich des Bannholzgrabens).

Erst auf der Grundlage erfolgter Erfassungen und Bewertungen ist eine fundierte Beurteilung seitens der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Landwirtschaft

Nach Prüfung der vier Varianten 2a, 2b, 3 und 3a für eine Baustraße sind wir zu folgendem Ergebnis gekommen:

Die Variante 2a ist aus Sicht des **öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur** am geeignetsten. Hier wird ein schon vorhandener betonierter landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg genutzt. An diesem Weg müssten für den LKW-Verkehr zwei, höchstens drei Ausweichstellen angelegt werden.

An zweiter Stelle steht die Variante 3. Dieser Streckenverlauf führt direkt an einer Wohnbebauung vorbei. Hierbei handelt es sich um einen nicht betonierten Feldweg. Auch hier müssten für den LKW-Verkehr zwei, höchstens drei Ausweichstellen angelegt werden.

Die Varianten 2b und 3a lehnen wir aus landwirtschaftlicher Sicht ab.

Die Variante 2b läuft direkt am Bannholzgraben. Da die Trassenführung aus wasserschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig ist, müsste dieser Weg verlegt werden und würde so eine landwirtschaftliche Fläche zerschneiden. Es müsste ein neuer Weg angelegt werden.

Bei der Variante 3a führt ein Teil der Baustraße auf einem schon vorhandenen, nicht betonierten Feldweg entlang. Der zweite Teil würde über eine aktiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche führen. Hier haben wir die gleichen Einwände wie bei der Variante 2b.

Die Fläche des Bebauungsplans beträgt 5,3 ha. Davon sind 5,19 ha landwirtschaftliche Fläche. Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen sollte so gering wie möglich gehalten werden. Wir bitten, dies bei der Beurteilung zu beachten.

Bei der Überlegung, eine der vier Varianten als Anliegerstraße zu planen, sehen wir nur die Variante 2a und an zweiter Stelle die Variante 3.

Für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erwarten wir, keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen zu beanspruchen.

Untere Wasserbehörde

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde ist der Variante B West der Vorzug zu geben, denn sie gewährleistet nicht nur die verkehrstechnische Erschließung der Neubaugebietes, sondern ermöglicht im gleichen Zug auch die komplette Erschließung des Gebietes "Am Alten Weinheimer Weg" im Rahmen der Daseinsvorsorge durch die Stadt Viernheim für ihre bereits ansässigen Bürger.

Nach unserem Kenntnisstand ist derzeit kein Grundstück in der Straße "Am Alten Weinheimer Weg" an die Frischwasserversorgung angeschlossen und ein Anschluss an den Kanal zur Entsorgung des häuslichen Abwassers besteht ebenfalls nicht.

Die Frischwasserversorgung findet derzeit über eigene Brunnen statt, die sich im Einflussbereich der Altablagerung Herrschaftlicher Bohwinkel und der intensiven pferdewirtschaftlichen Nutzung befinden.

Einige wenige Grundstücke verfügen zur Abwasserentsorgung über sogenannte "Dichte Gruben", die erfahrungsgemäß mit fortschreitendem Alter die Eigenschaft der Dichtigkeit einbüßen, oder bei denen die flüssige Phase "verschwindet" (oftmals durch unerlaubte Einleitung in Gräben, oder Versickerung – was keine ordnungsgemäße Entsorgung darstellt). Diese "Dichten Gruben" werden nur auf Mitteilung des Besitzers durch die Stadtwerke geleert und der Inhalt der Kläranlage angedient. Durch die Eigenversorgung mit Wasser ist nicht nachvollziehbar, ob Frischwasserverbrauch und Abwasseranfall in einer vertretbaren Relation zueinander stehen. Auch in nicht dauerhaft bewohnten Gebäuden kann nutzungsbedingt (z. B. als Gaststätte, Reiterstübchen, Reitschule, o. ä.) Abwasser anfallen.

Für die neuen Bewohner des neuen Bannholzgrabens sollten sich durch die gemeinsame Erschließung die Kosten minimieren und die Besitzer des Altbestandes "Am Alten Weinheimer Weg" können endlich durch die Stadt mit Frischwasser versorgt und ordnungsgemäß an den Kanal angeschlossen werden.

Die Durchsetzung des Anschluss- und Benutzungszwanges für den Altbestand obliegt der Stadt Viernheim, entweder gemäß der Planung von 2001 von GWK Ingenieure, oder in upgedateter Form. (Kopie des Planes von 2001 liegt bei – bitte bei der Ansicht beachten, dass das bestehende Baugebiet Bannholzgraben zwar bis zu den angedachten Anschlusspunkten von 2001 reicht, aber bisher kein Anschluss erfolgte).

Die Variante A Süd-West macht den Anschluss des Gebietes "Am Alten Weinheimer Weg" auch möglich, doch zusätzlich zu der Erschließungsstraße müssten dann der Anschluss des Kanals und die Frischwasserleitung noch ca. 300 Meter in Richtung des bewohnten Teiles der Straße "Am Alten Weinheimer Weg" verlegt werden. Dies ist bei der Variante B West nicht oder in stark verkürzter Form notwendig.

Der benachbarte Bannholzgraben verfügt gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 23 Absatz 1 Hessisches Wassergesetz über gesetzlich definierte Gewässerrandstreifen von 10 Metern. Die Straße ist außerhalb dieses Schutzstreifens anzulegen. Im vorliegenden Luftbild ohne Maßstab kann nicht abgeschätzt werden, ob der Abstand eingehalten wird.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anja Schneider

Anlagen der Unteren Wasserbehörde

- GWK Ingenieure – Grundstücke im Außenbereich - Studie über entwässerungstechnische Entsorgungsmöglichkeiten - Karte 3.4 "Am Alten Weinheimer Weg"
- GWK Ingenieure – Anschlussplanung "Am Alten Weinheimer Weg" in Textform
- Lageplan - GIS