

Bauleitplanung der Gemeinde Stockstadt am Rhein

Bebauungsplan „Köllsche Gärten-Wohnen am Kühkopf“ 1. BA

Umweltrelevante Stellungnahmen

(aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)



FREUNDE DER ERDE

PlanES

Alte Brauereihöfe

Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

OG Riedstadt – Stockstadt

Werner Schmidt

Gebietsbeauftragter

Hans-Böckler-Ring 30

64589 Stockstadt

15.8.2021

Bebauungsplan „Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“ 1. Bauabschnitt – Stellungnahme gem. §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan nimmt der BUND wie folgt Stellung:

1.) Grundstücksfreiflächen:

Aufgrund der Umwelt- und Klimafunktion der Flächenbegrünung sollte hier vorgegeben werden, dass 50 % (statt 30 %) der Grundstücksfreifläche zu begrünen sind.

2.) ÖPNV:

Die Busanbindung mit der Schaffung entsprechender Haltestellen sollte explizit im Bebauungsplan vorgegeben werden. Beidseitig des Odenwaldringes sollen in Höhe des Neubaugebietes je eine Bushaltestelle mit entsprechender Querungshilfe vorgesehen werden. Von der westlichen Bushaltestelle erfolgt eine Fuß-/Radanbindung ins Neubaugebiet. Die Buslinie 45 wird von der Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. (K143) über den Odenwaldring – K 153 – B44 bis zur Kreuzung B44/K154 und dann wieder weiter – wie heute - über die K 154 zum Philipppshospital geführt, und umgekehrt

3.) PKW-Stellflächen:

Aufgrund der engen Wegführung und der hohen Anzahl von Wohneinheiten wird die in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Stockstadt im § 5 vorgesehene Ablösung von der Herstellung der vorgegebenen PKW-Stellflächen explizit ausgenommen, d.h. die Stellplätze sind entsprechend der Vorgaben herzustellen.

Mit besten Grüßen



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte • Camberger Straße
10 • 60327 Frankfurt am Main

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37

35392 Gießen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Gerd Oehmichen
Tel.: 069 265-41355
Fax: 069 265-41379
gerd.oehmichen@deutschebahn.com
Zeichen: CR.R 04-M(E) GO

TÖB-FFM-21-111171/GO
Ihr Zeichen:

28.09.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Stockstadt am Rhein

Aufstellung des Bebauungsplanes „Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“ 1. Bauabschnitt

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 08.08.2021

Ihr Zeichen: Schade / Braumann

DB-Strecke 4010 Mannheim – Frankfurt Stadion, Bahn-km 42,3 – 42,6 rechts der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“ 1. Bauabschnitt bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Überplanung Flur 4 Flurstück 93/1

Bei den überplanten Flurstück 93/1 handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06).

Leider liegt uns vom Eigentümer, der DB Netz AG, noch keine Aussage vor, ob wir einer Überplanung des Flurstückes, gemäß des vorliegenden Bebauungsplanes, zustimmen können. Der Bebauungsplan kann für das DB-Flurstück Flur 4, Nr. 93/1 ohnehin erst nach erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken seine Rechtskraft entfalten. Daher ist das Flurstück im Bebauungsplan vorerst als Bahnanlage darzustellen.

Bahnüberführung Pariser Straße

Die Bahntrasse ist im Bebauungsplan als Bahnfläche darzustellen, mit entsprechenden Eintrag in der Legende, die bislang fehlt! Die geplante Bahnüberführung ist nur nachrichtlich darzustellen. Das Vorhaben der Bahnkreuzung ist uns bislang nicht bekannt. **Wir können daher im Rahmen des Bebauungsplanes keine generelle Zustimmung zu Bahnüberführung aussprechen.** Dies muss in einem gesonderten Verfahren geschehen. Die neue Bahnkreuzung wäre in jedem Fall nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG § 11) zu errichten.

Das Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) regelt die gegenseitige Duldungspflicht der jeweiligen Anlagen der Partner (Schiene / Straße) im Kreuzungsbereich nur dem Grunde nach. Ausbaumaßnahmen im Straßenbereich können daher dem Grunde nach unabhängig von der Nutzungsfestsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Im Zuge der konkreten Ausbauplanung ist das jeweilige fachgesetzliche Verfahren (z.B. nach dem FStrG) durchzuführen; dabei ist die DB Netz AG insbesondere als TÖB (und zudem als Grundstückseigentümer) zu beteiligen. Vom Umfang der Ausbaumaßnahme abhängig, kann auch die Aufstellung einer Kreuzungsvereinbarung nach EKrG erforderlich werden.

Im Bebauungsplan sind Kreuzungsmaßnahmen von Straßen mit der Bahnlinie geplant. Neue Kreuzungen sind grundsätzlich höhenfrei als Straßen- oder Eisenbahnüberführungen auszuführen. Bei allen weiterführenden Planungen ist die im folgenden genannten fachlich zuständige Stelle zu beteiligen.

Vor Baubeginn ist zwischen dem Bauantragsteller und der DB Netz AG eine Kreuzungsvereinbarung nach EKrG, ggf. eine Planungsvereinbarung und ggf. eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen.

Hierzu wenden Sie sich an DB Netz AG.

DB Netz AG
I.NA-MI-N-MZ-P - Abschnittsmanager
Herr Andreas Hackbarth
Mombacher Straße 54, 55122 Mainz
Tel.: 06131/15-21210

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.



Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Lärmschutzwand

Die angestrebte Lärmschutzwand (LSW) muss so beschaffen sein, dass auch ein Fahrzeugaufprall aufgefangen werden kann und somit ein Hineingelangen in den Gleisbereich verhindert wird. Sie muss auch gegen die vom Bahnbetrieb ausgehenden Druck- und Sogwirkungen beständig sein. Der DB AG ist ein statischer Nachweis vorzulegen. Genauere Angaben können erst nach Vorlage von detaillierten Plänen sowie Querschnitten, aus denen die genaue Lage und Höhe der Lärmschutzwand zur Gleisanlage ersichtlich ist, bestimmt werden. Wir bitten diese der DB AG im Rahmen eines separaten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Zugang zu Bahnanlagen

Es muss zu jeder Zeit ein Zugang für DB-Mitarbeiter zu den Bahnanlagen über den an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bahnseitenweg gewährleistet sein.

Allgemeine Auflagen und Bedingungen für die späteren Bauarbeiten

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.



Sicherheitsabstände

Oberleitung

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der **Oberleitung** ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4,00 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3)).

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Gleisbereich

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Einfriedung

Die Bauherren von an die Bahn angrenzenden Grundstücken sind angehalten, ihre Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.



Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Fernmeldekabeltrasse der DB Netz AG

Der angefragte Bereich enthält die LWL-Kabel F 6529, die Streckenfernmeldekabel F 3559, F 3634 sowie diverse FB-Kabel der DB Netz AG. Die ungefähre Lage ist aus den anliegenden Planausschnitten ersichtlich (Anlage „Kabellageplan KT“).

Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

Vor geplanten Baumaßnahmen ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.



6/6

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich (einschließlich der geplanten Lärmschutzwand) sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

Cornelia
X Co Lorenz
Digital unterschrieben
von Cornelia Co Lorenz
Datum: 2021.09.28
12:17:42 +02'00'

i. V.

Gerd
X Oehmichen
Digital unterschrieben
von Gerd Oehmichen
Datum: 2021.09.28
11:17:22 +02'00'

i. A.

Anlagen: 3 x Kabellageplan KT
Kabelmerkblatt
Empfangsbestätigung Kabelmerkblatt
Merkblatt erdverlegte Kabel
Kabelschutzanweisung Vodafone

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

*** NEU bei DB Immobilien ***

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>





Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

**Geschäftsbereich
Beratung**

PlanES
Alte Brauereihöfe - Leihgesterner Weg 37
35395 Gießen

per Email an beteiligungsverfahren@plan-es.com
Kopie an kontakt@stockstadt.de

**Bauleitplanung der Gemeinde Stockstadt am Rhein
Bebauungsplan „Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“, 1. Bauabschnitt
Behördenbeteiligung und Behörden der Träger öffentlicher Belange
gemäß §4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Schade,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bauleitplanverfahren.

Die Planungen betreffen Flächen östlich der Bahnstrecke und südlich des Gewerbegebietes Ost am bisherigen Ortsrand von Stockstadt, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung. Zu den Planungen äußert sich die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main wie folgt:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an bestehende gewerblich genutzte Flächen an. Für einen kleinen Teil entlang des nördlich des Plangebietes gelegenen Sangenwegs erfolgt eine Überplanung. Für diesen wird dabei ausweislich der Planunterlagen die bisherige Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes übernommen.

Das Heranrücken von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe sehen wir sehr kritisch. Die Planungsunterlagen führen aus, dass die bestehende Bebauung im (eingeschränkten) Gewerbegebiet weitgehend diesen Festsetzungen entspricht und daher keine weitergehenden Konflikte zu befürchten seien (vgl. Begründung S. 43). Ein Lärm-Gutachten stellt eine Vorbelastung und Konfliktpotentiale v.a. hinsichtlich des Verkehrslärms (v.a. wegen der Bahnstrecke) fest, aber auch Immissionskonflikte aus Anlagenlärm. Diese seien aber laut Gutachten planerisch bzw. durch bauliche Maßnahmen lösbar. Zu weiteren Arten von Emissionen wie bspw. Licht, Erschütterungen, Staub oder Geruch werden keinen näheren Ausführungen gemacht. Dabei befinden sich im Gewerbegebiet

10. September 2021

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: RB-GW/baya

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:
Armin Bayer
Telefon +49 69 97172-214
Telefax +49 69 97172-5214
bayer@hwk-rhein-main.de

Hausanschrift:
Hindenburgstraße 1
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsidentin:
Susanne Haus

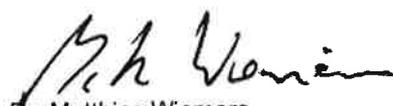
Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC: FFBDEFF
Gläubiger-ID: DE02HWK00000861875

Ost unweit des Plangebietes mehrere Betriebe, die mit den Bereichen Recycling und Baustoffe hantieren und von denen augenscheinlich solche anderen Emissionen abseits des Lärms ausgehen könnten. Diese sind unseres Erachtens bisher unzureichend betrachtet.

Durch die Planungen dürfen den ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben, die langfristig in ihre Standorte investiert haben und Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort in Stockstadt bereitstellen und darüber hinaus zum kommunalen Steueraufkommen beitragen, keine Einschränkungen ihrer jetzigen Tätigkeit widerfahren. Ebenso dürfen deren Erweiterungsmöglichkeiten am Standort nicht gemindert werden.

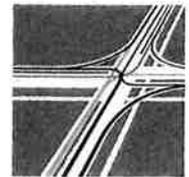
Mit freundlichen Grüßen



Dr. Matthias Wiemers
Geschäftsführer Recht und Beratung



Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2021-024650

Bearbeiter/in Mohamad Taher Battikh

Telefon (06151) 3306 3407

Fax (06151) 3306 3450

E-Mail mohamadtaher.battikh@mobil.hessen.de

Datum 14. September 2021

Eingang PlanES

16. SEP. 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Stockstadt am Rhein
Bebauungsplan „Köllsche Gärten - Wohnen am Kühkopf“ 1. Bauabschnitt
hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB
Ihr Schreiben vom 05. August 2021**

Sehr geehrte Frau Schade,

zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 HStrG)

- Im Zusammenhang mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes sind in der Begründung keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Neuplanung der Wohneinheiten enthalten. Wir bitten um Übersendung einer Leistungsfähigkeitsberechnung für den angedachten Anschluss des Plangebiets an die K154 sowie die Darstellung möglichen Auswirkungen auf die Knotenpunkte B44/K153 und B44/K154 (Rückstaulängen, Umlaufzeit der LSA, ...) und über eine Erläuterung zur geplanten Abwicklung des Verkehrsaufkommens.

(B) Fachliche Hinweise

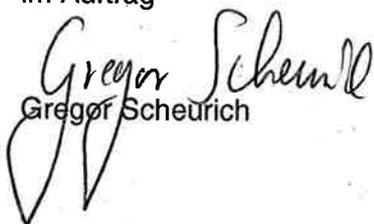
- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

- Für die weitere Beurteilung der Maßnahme sind Hessen Mobil nach Prüfung der noch vorzulegenden Verkehrsuntersuchung detaillierte Planunterlagen (technische Entwürfe, Schleppkurvennachweise für alle relevanten Fahrzeuge und Fahrtbeziehungen, ein schlüssiges Entwässerungskonzept, vorhandene und neue Fahrbahnbreiten, ausreichende Sichtfeldlängen...) im Bereich des neuen Knotenpunktes vorzulegen.
- Für die mögliche Errichtung einer Radverkehrsanlage sind westlich der K 154 8,00 m freizuhalten. Die vorgesehene Baumreihe ist darüber hinaus mindestens 10 m von der Westkante der K154 entfernt zu pflanzen, um Schädigungen an der Radverkehrsanlage durch das Wurzelwerk zu vermeiden. Wir weisen zudem auf die Bauverbotszone von 20m gemäß § 23 Abs. 1 HStrG hin.
- Sollte die Einmündung Sangweg / K 154 unfallauffällig werden, so gehen sämtliche Kosten für notwendige verkehrliche Maßnahmen (Verlängerung der Aufstellflächen des Linksabbiegers, Signalisierung, etc.) zu Lasten des Antragsstellers bzw. der Gemeinde Stockstadt am Rhein. Gemäß dem Erlass Nr. 178 des HMWEVL, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 16. Februar 2009, spricht man von einer Unfalhäufung, wenn sich auf einem Straßenabschnitt von maximal 300 m Länge mindestens fünf Unfälle eines Unfalltyps innerhalb eines Kalenderjahres oder mindestens drei Unfälle mit schwerem Personenschaden innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ereignet haben. Die Identifikation von Unfalhäufungen erfolgt durch die zuständige Polizeibehörde im Rahmen der örtlichen Unfalluntersuchung.

Eine abschließende Stellungnahme seitens Hessen Mobil erhalten Sie sobald uns die fehlenden Unterlagen vorgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Gregor Scheurich

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1464 | 64504 Groß-Gerau

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen



Regionalentwicklung und Mobilität

Regionalentwicklung, Bauen
Wirtschaft und Umwelt

Besuchsanschrift

Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau

Zimmer

Nr. 542

Auskunft

Frau Huttner

Telefon

+49 6152 989-547

Fax

+49 6152 989-611

E-Mail

regio@kreisgg.de

Aktenzeichen

IV/1.1 bo-hu

Datum

09.09.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Stockstadt am Rhein Bebauungsplan „Köilsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“, 1. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr, Soziale Sicherung, Gesundheitsschutz, Jugend und Familie, Wirtschaft und Klimaschutz zugrunde. Die Stellungnahme der Abteilung IV/2 Landwirtschaft des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welche im Kreis Groß-Gerau die Belange der Landwirtschaft und Feldflur vertritt, fügen wir als Anlage bei.

Aus Sicht des Fachdienstes **Regionalentwicklung und Mobilität** möchten wir auf folgendes hinweisen:

Um das geplante Wohngebiet mit dem nördlich gelegenen Gewerbe- und Einkaufsgebiet auch für Zufußgehende und Radfahrende direkt anzubinden, regen wir eine Weiterführung des am Sangenweg endenden Geh- und Radweges entlang der K154 bis an die geplante Zufahrt und im weiteren Verfahren (2. BA) bis an die K153 im Süden an (siehe Übersichtsplan in der Anlage). Hierfür ist es erforderlich, den Geltungsbereich des B-Plans dahingehend zu erweitern. Weiterhin wird empfohlen, das Erschließungskonzept getrennt nach Haupt- und Nebenrouten für den Radverkehr aufzugliedern. Hauptrouten sollten dabei gut beleuchtet und asphaltiert sein und eine schnelle, direkte Anbindung an wichtige Alltagsziele ermöglichen. Wir weisen darauf hin, dass mittlerweile durch die Verwendung von Farbasphalt auch gestalterisch mehr Spielraum bleibt. Zudem heizen sich helle Asphaltflächen weniger auf.

Wir gehen davon aus, dass die geplante Zufahrt von/zur Kreisstraße mit Hessen Mobil abgestimmt wurde.

Zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes ist für Bewohner*innen, Besucher*innen und Beschäftigte ein ausreichendes und gut sichtbares, überdachtes Stellplatzangebot

Postanschrift:

Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau

Bushaltestellen: „Landratsamt“,
„Hallenbad“ und „Kreisklinik“

Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag,
Donnerstag und Freitag:
8:00 Uhr – 12:00 Uhr
Mittwoch: 14:00 Uhr – 18:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Bankverbindung:

Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18
BIC: HELADEF1GRG
www.kreisgg.de

(1/8)

für Fahrräder (Fahrradbügel mit ADFC-Prüfsiegel) in Eingangsnähe zu schaffen, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angeschlossen werden kann. Für die Planung der Anlagen verweisen wir auf den Leitfaden Fahrradabstellanlagen des Landes Hessen: https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2020/05/200504_Leitfaden_Fahradabstellanlagen_RZ_web_Einzelseiten.pdf

Zur Verringerung klima- und umweltschädlicher Auswirkungen des MIV im Neubaugebiet regen wir an, Flächen für Sharing-Angebote (z.B. Carsharing, Bike/Lastenradsharing) im B-Plan festzusetzen. Wir weisen an dieser Stelle auf das Carsharinggesetz – kurz CsgG – hin, mit dem Maßnahmen zur Bevorrechtigung des Carsharing ermöglicht werden. Des Weiteren ist eine ÖPNV-Anbindung im Plangebiet zu prüfen, d.h. die Einbindung des Busverkehrs bzw. von Bushaltestellen ist mit der LNVG abzustimmen. Im Zuge dessen regen wir zwecks Verknüpfung mit anderen Verkehrsmitteln, die Errichtung von sog. Mobilitätsstationen im Neubaugebiet an. Wir bitten daher um Prüfung der Realisierbarkeit von hochwertigen Bushaltestellen und standfesten Fahrradabstellanlagen mit Standorten für (E-)Carsharing und Fahrradverleihsystemen an einem oder mehreren Orten im Quartier.

Wir weisen auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – kurz GEIG – hin, das dem Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich dient und am 25.03.2021 in Kraft getreten ist. Das GEIG sieht vor, dass bei Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutz-/Lehrrohren für Elektrokabel ausgestattet werden muss. Bei Neubau von Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 6 Stellplätzen, muss mindestens jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur (Schutz-/Lehrrohren) ausgestattet und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden. Zudem regen wir an, auch beim Neubau von Wohngebäuden mit weniger als 5 Stellplätzen, z.B. bei Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern, Kfz-Stellplätze zum Laden für E-Fahrzeuge festzuschreiben, dort wo sinnvoll. Wir weisen an dieser Stelle auch auf § 12 des GEIG hin. Hier wurde eine Quartierslösung mitaufgenommen. Demnach können für Gebäude, die in räumlichem Zusammenhang stehen, Vereinbarungen über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leistungsinfrastruktur oder Ladepunkten treffen.

Die **Bauaufsicht** des Kreises Groß-Gerau nimmt zu dem in Aufstellung befindlichen wie folgt Stellung:

Bei der Durchsicht des geplanten Bebauungsplanes ist uns Folgendes aufgefallen:

- In dem geplanten Wohngebiet 3 ist die abweichende Bauweise festgelegt. Inwieweit von der offenen oder geschlossenen Bauweise abgewichen werden soll, ist hierbei im Rahmen der abweichenden Bauweise zu konkretisieren. Es besteht hier folglich die Gefahr der Unzulässigkeit der Kettenhäuser, sofern deren Ausgestaltung im Bebauungsplan nicht näher definiert wird. Die genaue Definition derer wird dringend empfohlen. Grundsätzlich sind Kettenhäuser erdgeschossig in geschlossener Bauweise zu errichten, während die oberen Geschosse den seitlichen Abstand einhalten.

Diese Bauweise kann nicht auf allen im Bebauungsplan dafür vorgesehen Grundstücken eingehalten werden. Somit liegt ein Widerspruch der geforderten Bauweise mit dem festgelegten Haustyp vor.

Zudem sieht die BauNVO die Festsetzung „KH“ nicht vor, weshalb diese im Bebauungsplan unzulässig ist.

- Die Abstände der Baugrenzen hin zu den Grundstücksgrenzen sind nicht überall angegeben und daher teilweise unklar. Wir empfehlen eine klare Vermessung.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des **Immissionsschutzes** keine Bedenken.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kreisausschuss mit Ausnahme der gem. § 4 Abs. 1 a) bis d) ImSchZuV aufgelisteten Anlagen für sonstige Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen bzw. im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, nicht zuständig ist.

Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.

Bezüglich des Vorhabens des o. g. Bebauungsplanes bestehen seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** folgende Bedenken bzw. gibt es folgende Hinweise:

Eingriffsregelung:

Bedenken:

- Die Unterlagen, die zur Prüfung des Bebauungsplanes „Köllsche Gärten“ eingereicht wurden, sind bislang noch unvollständig und daher nicht prüffähig.
- Nachgereicht werden muss die Eingriffs- Ausgleichsplanung mit Herleitung des Ausgleichs, sodass die Eingriffswirkung wie auch die Ausgleichsmöglichkeiten nachvollzogen werden können. Die Unterlagen sind dem Umweltbericht beizufügen.

Hinweise:

- Wir begrüßen die in den textlichen Festsetzungen aufgenommenen Maßnahmen 11.3 - 11.6 zur Begrünung baulicher Anlagen und 11.7 zum Ausschluss von Schottergärten
- Bezüglich der textlichen Festsetzungen zur Begrünung wird empfohlen diese in die Legende des Bebauungsplanes aufzunehmen

Artenschutz

Bedenken:

- Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (IBU Staufenberg, Juli 2021) wird als notwendige Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eine weitere Feldhamsterkontrolle als erforderlich erachtet (s. Kap. 6.3, Maßnahme S01). Aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes der Art in Hessen und im Kreis Groß-Gerau und damit verbunden rückläufiger Populationszahlen sehen wir Untersuchungen zur Aktualisierung des potentiellen Vorkommens und zur Klärung einer Betroffenheit des Feldhamsters als notwendig an.
- Für die beiden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) C01 – Anlage von Ackerblühstreifen für Offenlandarten und C03 – Schaffung eines Ersatzhabitates für Eidechsen fehlt jeweils eine konkrete Maßnahmenplanung. Ohne diese Planung, die auch den jeweiligen Pflegebedarf und –aufwand aufzeigt, ist eine Prüfung der Eignung der Maßnahmen nicht möglich. Anzugeben ist darin auch die räumliche Verortung der Maßnahme mit Angabe von Gemarkung, Flur- und Flurstücksnummer.
- In den textlichen Festsetzungen ist die räumliche Verortung der Maßnahmen C01 und C02 mit Angabe der Gemarkung, Flur- und Flurstücksnummer entsprechend zu ergänzen.
- Sämtliche artenschutzrechtlich bedingten CEF-Maßnahmen müssen vor dem Eintritt der jeweiligen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wirksam werden. Die dazu erforderlichen zeitlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan ebenfalls verbindlich zu regeln. Die

Flächenverfügbarkeit muss nachgewiesen bzw. gewährleistet sein und durch Baulast oder Ausweisung eines 2. Geltungsbereichs rechtlich gesichert und im Kartenteil dargestellt werden. Die Maßnahmen werden im Naturschutzregister (NATUREG) geführt werden.

- Über den Erfolg der CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde in einem 3-jährigen Monitoring zu berichten, falls erforderlich mit Nachbesserungsvorschlägen. Die Kontrollberichte sind der Naturschutzbehörde jeweils bis zum 31. Dezember eines Jahres unaufgefordert vorzulegen.

Wir bitten, die folgenden Hinweise in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht [Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012]“ bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen. (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)

- Wir begrüßen die in den textlichen Festsetzungen unter Nummer 11.5 aufgenommene Vermeidungsmaßnahme zur Reduktion von Lichtverschmutzung. Zur effektiven Verringerung des Einflusses empfehlen wir, die Werte an den aktuellen Stand der Technik und den wissenschaftlichen Erkenntnissen anzupassen und die Festsetzung um die nachstehenden Spezifikationen zu ergänzen:
 1. Beleuchtung ausschließlich von Bereichen, bei welchen eine begründete Notwendigkeit besteht
 2. niedrige Lichtpunkthöhen von max. 4 m
 3. Beleuchtungsstärke gemäß DIN-EN 13201, Lichtstärkeklasse G6
 4. Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten (Schutzklasse IP5)
 5. bernsteinfarbenes Licht mit geringem Blauanteil, 1.700 bis max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur
 6. Begrenzung der Betriebsdauer auf die tatsächlichen Anforderungen
 7. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen: Upward-Light-Ratio ULR: 0 %

In Bezug auf o. g. Bauvorhaben besteht seitens der **Unteren Wasserbehörde** folgende Anmerkung (s. S. 50 der Begründung zum Bebauungsplan):

Bei der Dimensionierung von Versickerungsanlagen ist, gemäß DWA-A 138, nicht der bauzeitliche (85,5 m NN), sondern der mittlere höchste Grundwasserstand (86,5 m NN) zu berücksichtigen. Folglich dürfen sich die Anlagensohlen nicht unterhalb von 87,5 m NN befinden.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass sowohl die geplante Niederschlagswasserversickerung als auch eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung jeweils separat bei unserem Fachdienst zu beantragen sind.

Nach Prüfung des Bebauungsplans wird von Seiten des **Gesundheitsamtes** folgende Stellungnahme abgegeben:

Wie dem Umweltbericht des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl vom 22.07.2021 zu entnehmen ist, ist das Plangebiet durch Lärmimmissionen bereits vorbelastet.

Es sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen, um den negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit entgegen zu wirken. Bei Umsetzung der in der Begründung zum Bebauungsplan vorgesehenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Auf die Einhaltung der geltenden Vorschriften und Richtlinien wird verwiesen.

Der Fachdienst **Kindergarten** nimmt wie folgt Stellung:

Im vorliegenden Bebauungsplan „Köllsche Gärten“ – Wohnen am Kühkopf“ ist die Anzahl der tatsächlichen Wohneinheiten zwischen 351 – 561 Wohneinheiten angegeben. Daraus resultierend ist mit einem zu erwartenden, steigenden Bedarf von 84 - 134 Betreuungsplätzen zu rechnen.

Die aktuellen Zahlen für die Gemeinde Stockstadt zur Versorgungs- und Betreuungssituation von Kindern zeigen, dass das vorhandene Platzangebot nicht ausreicht, um zukünftige Bedarfe von Familien - insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung des neuen Wohngebietes - zu decken und damit den Rechtsanspruch der Kinder erfüllen zu können. Für die Gemeinde ergibt sich damit ein sehr dringender Ausbaubedarf an Betreuungsplätzen und somit der Einrichtung einer weiteren Kindertagesstätte.

Der Fachdienst **Klimaschutz** äußert sich wie folgt:

Bei Entstehung neuer Wohnquartiere ist die Klimaanpassung mindestens so wichtig wie der Klimaschutz. Dieser Gedanke sollte auch bei der Planung mitberücksichtigt werden.

Wir empfehlen mit Blick auf den B-Plan Köllsche Gärten eine Analyse mit Hilfe der Checkliste des Fachzentrum Klimawandel und Anpassung Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) durchzuführen:

Checkliste Klimawandelangepasste Quartiere in Hessen

Um Kommunen einen Überblick zu verschaffen, welche Themen wichtig für eine klimaangepasste Planung sind, hat das HLNUG eine interaktive PDF-Checkliste entworfen. Mit dieser können Planungen oder Wettbewerbe für neue Quartiere sowohl strukturiert als auch reflektiert werden.

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/checkliste-klimawandelangepasste-quartiere-in-hessen>

Auch empfehlenswert ist eine Starkregengefährdungsanalyse durchzuführen und in die Planung miteinzubeziehen. Berücksichtigung von bestehender Starkregen-Hinweiskarte Hessen: [Starkregen-Hinweiskarte Hessen.pdf \(hlnug.de\)](#). Stockstadt weist ein erhöhtes Starkregenisiko auf.

Weiterhin ist eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung für Neubaugebiete denkbar. Das Regenwasser wird nicht mehr zentral durch die Kanalisation abgeleitet, sondern möglichst an Ort und Stelle – auf dem Grundstück – bleibt und dort verdunstet, versickert sowie genutzt wird.

Generell soll durch die Förderung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung aber auch die Entwicklung des städtischen Wasserkreislaufes in Richtung eines naturnahen Zustandes gelenkt werden. Die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist in diesem Zusammenhang von großer Bedeutung. Hier kommt der Förderung der Verdunstungskühlung eine wichtige Rolle zu. Bei

Neubaugelbiete ist der Bau von unterirdischen Speichern möglich. (Quelle: [Vom Regen in die Zukunft | Berliner Regenwasseragentur](#))

Verwertung von Niederschlagswasser [Einleitung u.Versickerung von Regenwasser-Bürgerinfo \(nb103hessen.de\)](#)

Beispiele dafür:

- Verzögerte Ableitung durch Regenrückhaltebecken oder offene Grabensysteme
- Multifunktionale Plätze, die bei Starkregen kurzzeitig überflutet werden kann.

Mehr Info unter: KLIMPRAX Stadtklima: Check-Liste für Klimaanpassung: [KLIMPRAX Stadtklima | Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie \(hlnug.de\)](#)

Dachbegrünung und Solaranlagen mit Blick auf den B-Plan Köllische Gärten

Die Installation von Solaranlagen kann im B-Plan festgesetzt werden, wenn es gut begründet ist. PV- und Solaranlagen sind grundsätzlich mit extensiver Dachbegrünung kompatibel. Bei PV kommt positiv hinzu, dass der Wirkungsgrad hierdurch erhöht wird. Für ein optimales Pflanzenwachstum, v. a. unter, aber auch neben den Anlagen, sind weitere Punkte wie Anordnung, Aufständertung, Schattenverträglichkeit der Pflanzen zu beachten.

Auf der Seite 27. steht, dass PV und Solar zulässig sind, wenn „dadurch die extensive Dachbegrünung nicht beeinträchtigt“ wird. Hier ist nicht nachvollziehbar, was als „Beeinträchtigung“ verstanden wird und nicht genau definiert. Zumal: Wenn Solaranlagen und Dachbegrünung zusammenkommen, wird es natürlich immer eine gegenseitige Beeinflussung geben.

Grundsätzliche Kompatibilität Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen

Der [Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks \(ZVDH\)](#) und der Bundesverband GebäudeGrün (BuGG) haben im Juni 2021 eine Kooperation beschlossen. Beide Verbände wollen sich gemeinsam im Sinne der Klimawende verstärkt für Gründächer mit gleichzeitiger Nutzung als Solardach engagieren.

PV-Anlagen lassen sich grundsätzlich mit Dachbegrünung kombinieren. Da das Grün weniger Wärme reflektiert, als andere Oberflächen, wird die PV-Anlage nicht so heiß / warm und hat dann einen höheren Wirkungsgrad. Zumindest bei einigen aufgeständerten Anlagen kann auch Grün unter der PV-Anlage wachsen. Daneben kommt es auf die Art der Pflanzen an, z. B. die Schattenverträglichkeit. Die Stadt München macht [Empfehlungen](#) für die Anordnung der Anlagen.

Laut den Berliner Wasserbetrieben (Berliner Regenwasseragentur) kann auch eine Solarthermieanlage mit einer Dachbegrünung kombiniert werden. Wahrscheinlich hat es keinen / kaum Effekt auf den Wirkungsgrad. [Link](#).

Wir empfehlen eine erneute Prüfung vom Einsatz PV-Anlagen auf den begrünerten Dächern.

Nach zu §9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB gibt es eine Festsetzung von Neubau-Gebieten u.a. für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus EE. Wir regen zur Prüfung an, ob die Installation von Solaranlagen und erneuerbare Energien im B-Plan festgesetzt werden kann.

Fördergelder: Darüber hinaus empfehlen wir, bei der Planung die bestehende [Förderprogramme](#) für Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien auf der [Bundes-](#) und [Landesebene](#) zu berücksichtigen – auf der kommunalen und privaten Ebene.

Wärmeversorgung

Der Kreis Groß-Gerau hat im Juni 2020 den Klimanotstand ausgerufen und verpflichtet sich, künftige Klimaschutzziele so ehrgeizig wie möglich zu gestalten, die kommunalen Treibhausgasemissionen so schnell wie möglich auf Null zu fahren und den Energiebedarf zu 100 % durch erneuerbaren Energien zu decken. Dies ist nur möglich, wenn auch für Neubaugelbiete diese Ziel angestrebt werden.

Wir empfehlen daher zu prüfen, ob bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder KWK umgesetzt werden können und begrüßen den Einsatz von neuen und klimafreundlichen Speichertechnologien, die sich vor allem in Neubausiedlungen eignen und dort wirtschaftlich eingesetzt werden können. Auch regen wir an, unterschiedliche Varianten zur zentralen Wärmeversorgung durch Biomasse zu prüfen.

Bei Neubaugebieten ist die Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden äußerst wichtig. Wir empfehlen daher einen, auch für die Zukunft optimalen, energetischen Gebäudestandard in der Planung zu berücksichtigen. Auch eine möglichst CO₂-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs soll berücksichtigt werden.

Die folgende Stellungnahme des Fachbereichs **Gefahrenabwehr** gliedert sich in Forderungen und Hinweise.

Forderungen:

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

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

- 2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden, die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

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

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

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

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

Hinweise:

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

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

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

Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

- 2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.
- 3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

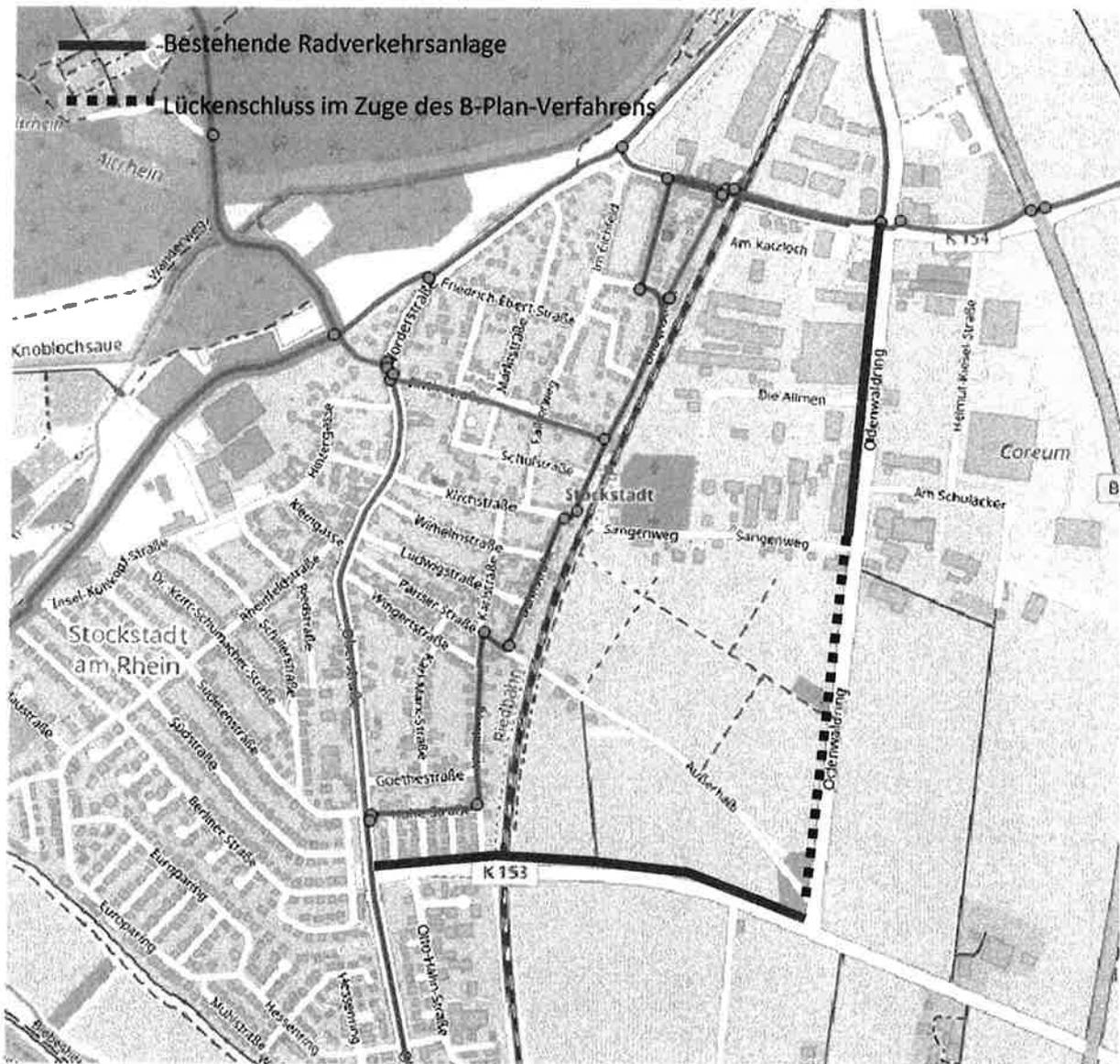


(Both)

Anlagen

Anlage:

Übersichtskarte zu Radweglückenschluss K154 Odenwaldring



Landwirtschaft und Umwelt

Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt
Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau
Regionalentwicklung und Mobilität
Wilhelm-Seipp-Str. 4

- Landwirtschaft -

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
Raum 1605



Frau Rösel

Telefon: 06151 / 881-2106
Fax: 06151 / 881-2093
E-Mail: alr.darmstadt@ladadi.de

Internet: <http://www.ladadi.de/>
Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)

64521 Groß-Gerau

Ihr Zeichen/Schreiben vom
11.08.2021/

Mein Zeichen
411.3 - TÖB

Datum
07.09.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Stockstadt am Rhein
Bebauungsplan „Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“ 1. Bauabschnitt

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme grundsätzliche Bedenken.

Da der Regionalplan Südhessen 2010 diesen Bereich als Vorranggebiet Siedlung (Planung) ausweist, stellen wir unsere grundsätzlichen Bedenken zurück.

Nachfolgende Punkte sind bei der weiteren Planung aus unserer Sicht zu berücksichtigen:

1. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen bitten wir so lange wie möglich beizubehalten.
2. Das Biotopwertedefizit beläuft sich auf 598.328 Wertpunkte. Wir befürworten den notwendigen Ausgleich über Ökopunkte. Weitere landwirtschaftliche Flächen sind hierfür nicht zu beanspruchen. Hier verweisen wir u.a. auf § 1 Grundsätze der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018. Bei einem Ausgleich auf landwirtschaftlichen Flächen ist bei der Abstimmung neben der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls der Ortslandwirt einzubeziehen.
3. Die Funktionsfähigkeit der Ringleitung zur Beregnung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen ist unterbrechungsfrei zu gewährleisten. Die Hessenwasser GmbH & Co.KG ist hier Ansprechpartnerin. Eventuell auftretende Ernteausfälle durch Ausfall der Beregnung sind zu entschädigen.
4. Die Zufahrten für alle landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin zu gewährleisten.
5. Bei den CEF-Maßnahmen (z.B. Blühstreifen für Lerchen, Eidechsenhabitate) auf landwirtschaftlichen Flächen sind zur Abstimmung der Ortslandwirt sowie die Bewirtschafter frühzeitig mit einzubeziehen.
6. Bei den Eingrünungen, Bepflanzungen, Aufschüttungen sowie Einfriedungen im Planungsgebiet sind die doppelten Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten (Hessisches Nachbarrechtgesetz - HNRG).
7. Aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern, die sich an das Plangebiet anschließen, sind Geruchs-, Staub- und Schallemissionen möglich.

Die Angaben zu den Wohneinheiten (WE) sind in den Unterlagen unterschiedlich. Diese sind ebenso wie die bauliche Dichte (WE/ha) zu aktualisieren.

Wir bitten um Zusendung der Abwägungsergebnisse.

Postanschrift:
Der Landrat des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
Zentrale: 06151 / 881-0

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

Fristenbriefkasten:
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:
Mo.- Fr. 8 bis 12 Uhr
Do. 14 bis 17 Uhr

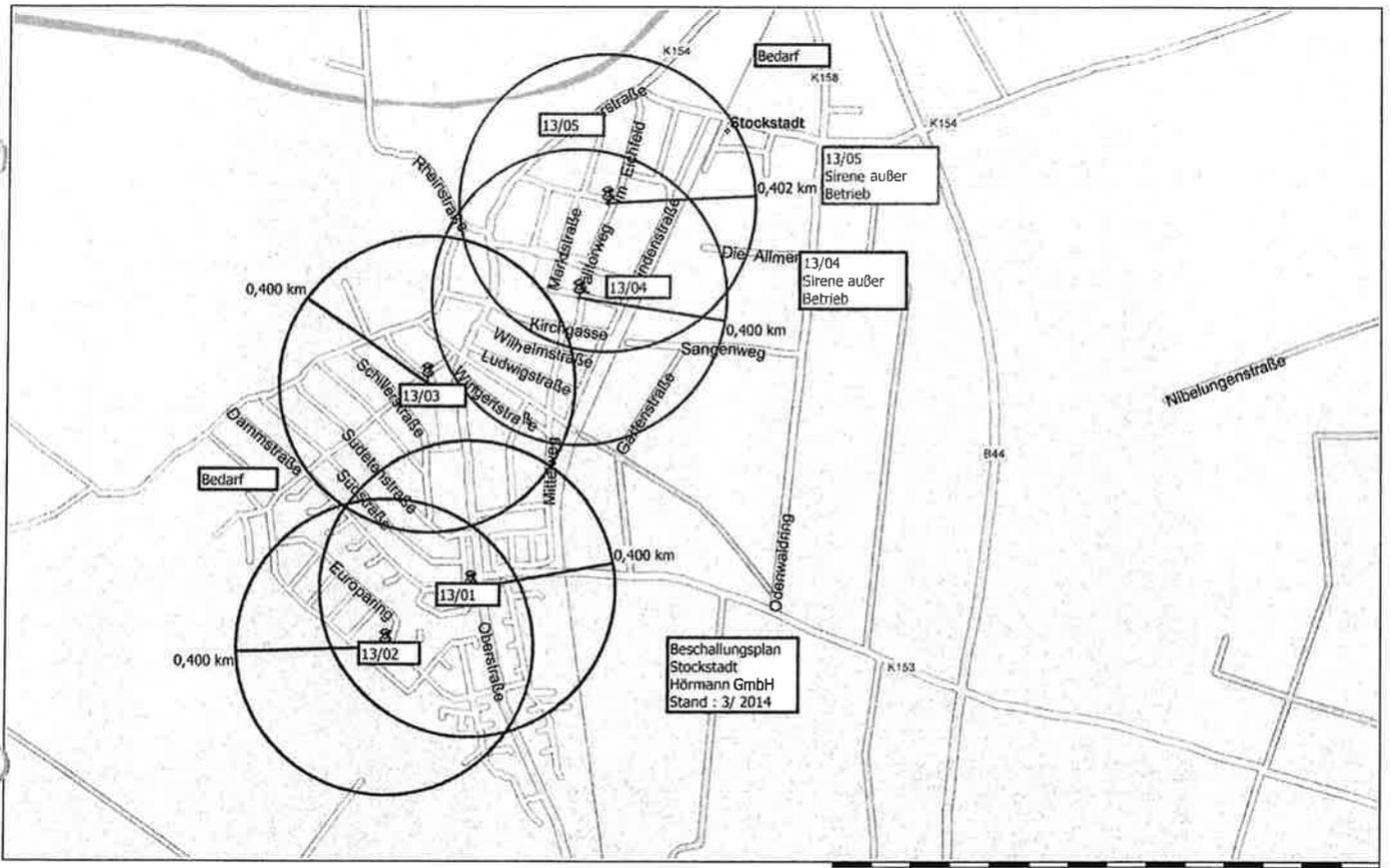
Ust-IdNr. DE 111 608 693

Postbank Frankfurt/Main
BIC PBKDEFF
IBAN DE50 5001 0060 0011 5446 09

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Rösel

Stockstadt





Eingang Plan ES

02. SEP. 2021

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Plan ES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Straße 37
35392 Gießen

Aktenzeichen	A III.3 Da 187-2021
Bearbeiter/in	Thomas Becker
Durchwahl	(06151) 3977836
Fax	(06151) 9574539
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	Schade / Braumann
Ihre Nachricht	05.08.2021
Datum	01.09.2021

Vorab per Mail: beteiligungsverfahren@plan-es.com

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Stockstadt am Main
Bebauungsplan „Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“ – 1. Bauabschnitt
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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. Im Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Stockstadt 12, 26, 27, 28, 32: Siedlungsspuren der Stein-, Bronze- und Eisenzeit sowie unbekannter Zeitstellung).

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

Bereits im Rahmen des Scopingtermins für den Rahmenplan zum vorgelegten Bebauungsplanentwurf wurde die Erstellung eines ersten Gutachtens in Form einer geomagnetischen Prospektion angeregt, die 2019 in größeren Teilen des ursprünglich ausgewiesenen Gebiets umgesetzt wurde (Gutachten Eastern Atlas vom 13.05.2019). Darin wird auf die nachgewiesenen Bodendenkmäler und die unterschiedliche Messqualität hingewiesen.

Mit Email vom 26.11.2019 (Adressat: Dieter Friedrich Ingenieurgesellschaft) haben wir auf die ausstehenden Messbereiche und die Problematik der Messung hingewiesen und die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen hingewiesen, um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen: Daher ist ein weiteres archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

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

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau zur Kenntnis.

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
Im Auftrag

i. V. 

Dr. des. Thomas Becker
Bezirksarchäologe



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Stockstadt am Rhein
Postfach 1105
64585 Stockstadt am Rhein

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.07/19-2021/1**
Dokument-Nr.: **2021/1086093**
Ihr Zeichen: Schade/Braumann
Ihre Nachricht vom: 05.08.2021
Ihr Ansprechpartner: Barbara Heß
Zimmernummer: 3.048
Telefon/ Fax: 06151 12 8930/ +49 611 327642285
E-Mail: barbara.hess@rpda.hessen.de
Datum: 8. September 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde Stockstadt am Rhein
Bebauungsplanentwurf "Köllsche Gärten - Wohnen am Kühkopf"
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Stockstadt am Rhein plant als Erweiterungsraum für die nächsten 15 bis 20 Jahre auf ca. 30 ha Fläche ein „Allgemeines Wohngebiet“ zu entwickeln. Der erste Bauabschnitt umfasst eine Fläche von ca. 14,5 ha.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ und ist somit mit dem Regierungspräsidium abgestimmt.

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die, dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden, Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar (Z 3.4.1-4).

Der Tabellenwert für Stockstadt am Rhein wird in der Tabelle 1 mit 13 ha angegeben. Durch die geplante Bauleitplanung wird der Tabellenwert minimal überschritten. Da der zeitliche Rahmen der angegebenen Geltungsdauer der Werte von Tabelle 1 (Maximaler Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis **2020**) mittlerweile überschritten ist, kann die Planung regionalplanerisch mitgetragen werden.

Wünschenswert wäre jedoch ein Bedarfsnachweis, eine tabellarische Auflistung der Flächeninanspruchnahmen seit 2002 bzw. eine Aussage dazu, dass keine Flächen bisher in Anspruch genommen wurden und der Nachweis, dass der Bedarf nicht über Innenentwicklung zu decken ist.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans wird geprüft, ob die Überschreitung bei der Ermittlung des neuen Tabellenwertes mit einbezogen werden muss.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:

Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Die voraussichtliche Dichte ja ha Bruttowohnbauand wurden nachvollziehbar dargelegt. Sie entspricht den Dichtevorgaben (Z3.4.1-9) des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010).

Gegen den ersten Bauabschnitt der vorgelegten Planung bestehen somit aus **regional-planerischer Sicht** keine Bedenken.

Aus der Sicht des **Naturschutzes** (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen folgendes mit: Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines rund 30 ha großen Wohngebiets, das in drei Bauabschnitten erschlossen werden soll. Der vorliegende erste Bauabschnitt umfasst rund 14,5 ha. Da das Vorhaben keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht berührt, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus Sicht des Artenschutzes sind jedoch Ergänzungen erforderlich. Der gemäß Anhang-IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) streng zu schützende Feldhamster befindet sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand und die Populationsentwicklung des Feldhamsters ist seit Jahren rückläufig. Das geplante Wohngebiet in Stockstadt liegt im noch verbleibenden Schwerpunktorkommen dieser Art in Südhessen und die Fläche stellt mit ihrer landwirtschaftlichen Prägung einen typischen Lebensraum des Feldhamsters dar. Vor diesem Hintergrund ist das Ergebnis des Artenschutzgutachten in Bezug auf den Feldhamster nicht nachvollziehbar.

So basiert die Einschätzung, dass das Vorkommen des Feldhamsters gegenwärtig auszuschließen ist, auf einer einmaligen Begehung der 30 ha großen Fläche durch eine einzige Person am 12. Juli 2018. Auch eine weitere Begehung, die als sonstige artenschutzrechtliche Maßnahme S 01 empfohlen wird, ist noch nicht ausreichend und wird der Bedeutung der Fläche für den Feldhamster nicht gerecht. Für die Erfassung der Feldhamsterbaue sind zwei Begehungen im gleichen Jahr üblich (erste Erfassung im Frühjahr April/Mai, zweite Erfassung in der Nacherntezeit vor dem Umbruch des Ackers ab Juli) und insbesondere vor o.g. Hintergrund nachzuholen für den Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Das Artenschutzgutachten kommt des Weiteren zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Feldlerche und Grauammer CEF-Maßnahmen in Form eines 0,1 ha großen Ackerblühstreifens erforderlich sind. Zur Nachvollziehbarkeit bitte ich um Ergänzung der Herleitung der Flächengröße und einer Karte, aus der die geplante Lage der Fläche deutlich wird.

Im weiteren Verfahren ist zudem darzulegen, wie der Eingriff ausgeglichen werden soll.

Erst nach Ergänzung der Unterlagen ist eine abschließende Stellungnahme möglich.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen mit, das diese schnellstmöglich nachgereicht werden. **Ich bitte diesbezüglich um Fristverlängerung.**

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

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

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

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Ca. 270 m östlich 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 Staubimmissionen) nicht auszuschließen.

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.

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.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de .

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Dezernat III 31.2

- Frau Saloff -

im H a u s e

Kreis Groß-Gerau

Bauleitplanung der Stadt Stockstadt am Rhein

Bebauungsplanentwurf „Köllsche Gärten - Wohnen am Kühkopf“

Baugesetzbuch § 4 Abs. 1

Ihre E - Mail vom 9. August 2021 - III 31.2 - 61 d 02.07/19-2021/1

Zu dem o. a. Vorhaben können die Fachbeiträge der Abteilung Umwelt Darmstadt nachfolgend eingesehen werden:

Grundwasser (Zuständige/r Sachbearbeiter/in: Herr Thüringer - Tel-Nr.: 06151 - 12 6306)

Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

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 entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Auf Seite 47 wird angeführt, dass im Rahmen der Bauerkundung Grundwasser in Tiefen zwischen 3-4 m unter Gelände angetroffen. Folglich ist im Plangebiet mit **sehr hohen Grundwasserständen** zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Für die Stadt Stockstadt wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu

berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Stockstadt vor.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

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

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

Oberflächengewässer (Zuständige/r Sachbearbeiter/in: Herr Andreas - Tel-Nr.: 06151 - 12 5713)

Abflussregelung und Gewässerökologie

Den Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass eine Entwässerung aus dem Plangebiet in die Modau erfolgen soll. Eine Nachweisführung, dass der durch die Bauleitplanung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen werden kann, lag den Planungsunterlagen nicht bei. Die Abflussregelung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht gesichert anzusehen.

Die Modau wurde in das Maßnahmenprogramm zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen aufgenommen. Bei einer Einleitung von Wassermengen in die Modau ist zu prüfen und zu bewerten, ob die Einleitung zu einer Verschlechterung des ökologischen Zustands des Oberflächenwasserkörpers „Untere Modau“ führt (Verschlechterungsverbot). Ergänzend ist zu prüfen und zu bewerten, ob durch die Einleitung von Wassermengen in die Modau der gute ökologische Zustand gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz erreicht werden kann (Zielerreichungsgebot). Das Maßnahmenprogramm zum Bewirtschaftungsplan des Landes Hessen 2015 bis 2021 für den Oberflächenwasserkörper „Untere Modau“ ist dabei zu berücksichtigen (www.flussgebiete.hessen.de).

Hochwasser-Risikogebiet

Das Plangebiet erstreckt sich über das Hochwasser-Risikogebiet des Rheins. Ich bitte zu beachten, dass nach § 78 b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Weiterhin ist zu beachten, dass nach § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen

Grundstücks und die Höhe des möglichen Schades angemessen berücksichtigt werden.

Starkregen

Die Stadt Stockstadt am Rhein hat gemäß der Starkregen-Hinweiskarte (<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>) einen erhöhten bis hohen Starkregenhinweis-Index. Ich empfehle zu prüfen, ob der Bebauungsplan hiervon betroffen ist. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie kann entsprechende Daten zur Verfügung stellen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Für die Bewertung der entwässerungstechnischen Fachbelange ist die untere Wasserbehörde des Kreisausschusses des Landkreises Groß-Gerau zuständig.

Bodenschutz (Zuständige/r Sachbearbeiter/in: Frau Brüggemann - Tel-Nr.: 06151 - 12 6219)

Die Belange des Bodenschutzes werden in den mir nun vorgelegten Planunterlagen zum Bebauungsplan „Köllsche Gärten - Wohnen am Kühkopf“ hinreichend betrachtet. Gegenüber der o.g. Planung bestehen keine Bedenken.

Immissionsschutz (Zuständige/r Sachbearbeiter/in: Herr Schmidt - Tel-Nr.: 06151 - 12 3749)

Für die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ist hinsichtlich meines Aufgabengebietes Immissionsschutz folgendes zu beachten:

Es sind im Bericht Angaben zu machen, ob und welche Auswirkungen die Planung auf benachbarte Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann.

Ergänzend sind je nach örtlichen Gegebenheiten Angaben zu Geräuschen (Gewerbe- und Verkehrslärm), Lufthygiene (Geruch, Staub), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Elektromog und Klima zu machen. Beim Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in diesem Verfahren genügt soweit nicht anders angegeben, eine allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform).

Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Stockstadt-Ost“ ist als Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungen sowie der möglichen Emissionen festgesetzt. Ob durch den Betrieb eines im Sangerweg ansässigen Entsorgungsunternehmens die Immissionsrichtwerte im Plangebiet -aufgrund der geringen Entfernung und einen um 10 dB (A) niedrigeren Immissionsrichtwert aufgrund der Gebietsausweisung- eingehalten werden können ist mir nicht bekannt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine endgültige Beurteilung der Schallauswirkungen auf das Plangebiet aufgrund der fehlenden Schallimmissionsprognose nicht möglich.

Im Auftrag

gez. Oliver Andreas

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>
Gesendet: Mittwoch, 8. September 2021 08:52
An: 'beteiligungsverfahren@plan-es.com'
Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Gemeinde Stockstadt am Rhein

**Bauleitplanung der Gemeinde Stockstadt am Rhein
Bebauungsplan „Köllische Gärten – Wohnen am Kühkopf“, 1. Bauabschnitt**

Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

Sehr geehrte Frau Schade,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an der oben genannten Bauleitplanung.

Wir nehmen wie folgt Stellung:

Zur Berücksichtigung des ÖPNV-Anschlusses des neuen Wohngebietes möchten wir erneut anmerken, dass eine Busanbindung mit Bushaltestelle eine wichtige Ergänzung und Attraktivitätssteigerung sowie Entlastung des MIV bedeutet. Die Planungen dazu sind leider bisher nicht konkretisiert worden. Wir empfehlen die gemeinsame Abstimmung mit der LNVG Kreis Groß-Gerau als zuständiger lokaler Nahverkehrsorganisation. Die Planungen zur Einrichtung eines Busverkehrs dienen insbesondere der lokalen Erschließung, der Verbindung zu den Einrichtungen der Nahversorgung sowie der Verknüpfung zu den regionalen Verkehrsmitteln und der Barrierefreiheit. Gemäß lokalem Nahverkehrsplan für den Kreis Groß-Gerau soll die Entfernung zur Bushaltestelle nicht mehr als 300 m betragen. Wir empfehlen daher, auch innerhalb des Neubaugebietes Flächenreserven für die Herstellung einer barrierefreien Bushaltestelle sowie zukünftigen quartiersbezogenen Mobilitätskonzepten mit z.B. Bike-Sharing oder Car-Sharing vorzusehen.

Im Text der Begründung ist der nächstgelegene Bahnanschluss Riedstadt-Goddelau mit 5 km Entfernung genannt. Wir bitten diesen durch den nahegelegenen Bahnhof Stockstadt zu ersetzen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetcki
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



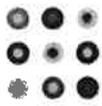
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer: Dr. André Kawai
Aufsichtsratsvorsitzender: Oberbürgermeister Peter Feldmann
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz

Bitte prüfen Sie, ob das Ausdrucken dieser E-Mail sinnvoll ist! Vielen Dank.



charta der vielfalt

Für Diversity in der Arbeitswelt |