

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



# KREIS BERGSTRASSE EINGANG DER KREISAUSSCHUSS 10. Sep. 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

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

## Per Mail

Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Behördenrufnummer

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

**Hausanschrift:**  
Graben 15  
64646 Heppenheim

**BAUAUFSICHT UND UMWELT**

**Bauleitplanung**



E-Mail: [staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de](mailto:staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de)

Sprechzeiten finden Sie auf unserer Homepage  
[www.kreis-bergstrasse.de](http://www.kreis-bergstrasse.de)

**Datum: 03.09.2021**

Aktenzeichen: **TÖB-2021-3523** und **FNP-2021-3524**

Bauleitplanung der Kreisstadt Heppenheim; Bebauungsplan "In der Bärenhecke" sowie 3. FNP-Änderung für diesen Bereich im Stadtteil Erbach

Grundstück: Heppenheim - Erbach, In der Bärenhecke

Fl.-Flurstück/e: 2-5 u. w.

Bezug: Ihr Schreiben vom 28.07.2021 / 090.362]

### ***Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplans - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB***

Sehr geehrte Damen und Herren,

die beiden Entwürfe zur o. g. Bauleitplanung sind uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:

### **Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

#### Vorbemerkung

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Abgezielt wird auf damit auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich abgesetzt von der Ortslage am Hang und umfasst im Wesentlichen drei Grundstücke. Alle drei Grundstücke sind bereits bebaut: Das Flurstück 6 mit einem genehmigten Wohnhaus, Flurstück 12 und 13 mit jeweils einem Wochenendhaus, wobei letzteres aufgrund baulicher Schäden nicht mehr nutzbar ist. Das Gebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen, der grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden soll.

In der Begründung wird als Planungsanlass das Erfordernis der Wohnraumbeschaffung angeführt, was grundsätzlich auch in Anbetracht der starken Nachfrage nach Wohnraum verständlich ist. Aller-

Sparkasse Starkenburg  
Sparkasse Bensheim  
Volksbank Südhessen-Darmstadt eG  
Sparkasse Worms-Alzey-Ried  
Postbank Frankfurt

IBAN: DE31 5095 1469 0000 0301 66 BIC: HELADEF1HEP  
IBAN: DE46 5095 0068 0001 0258 65 BIC: HELADEF1BEN  
IBAN: DE16 5089 0000 0010 1109 04 BIC: GENODEF1VBD  
IBAN: DE32 5535 0010 0003 1600 09 BIC: MALADE51WOR  
IBAN: DE94 5001 0060 0006 9496 06 BIC: PBNKDEFF



Metropolregion  
Frankfurt/Rhein-Main

Gemeinsam engagiert in der



Metropolregion  
Rhein-Neckar

dings ist fraglich, ob die Gewinnung von zwei zusätzlichen Wohneinheiten (die Wohnnutzung des Flurstück 6 ist ja bereits legal vorhanden) gemessen an der sensiblen Lage sowie der daraus resultierenden Vorbildwirkung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung darstellt. Vielmehr scheint hier das Interesse des Eigentümers der Grundstücke nach einer anderweitigen als der bisherigen Nutzung im Vordergrund zu stehen. Die alleinige Förderung privater Eigentümerinteressen ist indes keine städtebauliche Rechtfertigung.  
Wir bitten um Überprüfung.

#### A.2 Maß der baulichen Nutzung

Zwar liegen die GRZ mit 0,3 für das WR1 und 0,2 für das WR2 unter der für reine Wohngebiete zulässigen GRZ von 0,4. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und der Festsetzung zur Überschreitung der GRZ durch Garagen, Zufahrten etc. können sich bei voller Ausnutzung durchaus Flächenversiegelungen von 380 m<sup>2</sup> (Flurstück 12) und 442 m<sup>2</sup> (Flurstück 13) ergeben. Dies erscheint für die sensible Lage und in Anbetracht der Vorbildwirkung sehr großzügig. Wir bitten um Überprüfung.

#### Nutzungsschablone - Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des hängigen Geländes regen wir an, in der Planzeichnung Höhenlinien zu ergänzen. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass im Bereich des WR1 an der Hangseite an der südwestlichen Seite des Baufensters bei Ausnutzung der Festsetzungen Wandhöhen von 12 m zulässig sind. Im Hinblick auf den Belang des Landschaftsbilds regen wir an, dies im weiteren Verfahren entsprechend zu betrachten und ggf. Festsetzungen zu ändern bzw. zu ergänzen (z. B. Firstrichtung, Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen).

#### B.1.1 Dachgestaltung

Wir empfehlen, bei der Dacheindeckung analog zur Fassadengestaltung spiegelnde Dacheindeckungen auszuschließen.

Dachaufbauten sind zulässig. Festsetzungen hinsichtlich Größe, Ausgestaltung und Einheitlichkeit wurden nicht getroffen. Wir bitten um Überprüfung, ob diese gestalterische Freiheit städtebaulich gewünscht ist.

Festsetzungen zur Gestaltungen von Einfriedungen wurden nicht getroffen, so dass grundsätzlich alle Arten von Einfriedungen (Mauern, Stabgitterzäune etc.) zulässig sind. Wir bitten um Überprüfung. Zudem empfehlen wir einen Bodenabstand von 10 cm festzusetzen, um den Wechsel von Kleinsäugern zu ermöglichen.

### **Untere Naturschutzbehörde**

#### I. Flächennutzungsplan + Bebauungsplan

1. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB äußern wir uns als Untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.  
Wesentliche Unterlagen, die für die notwendige Beachtung bzw. Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (v. a. Umweltbericht, Eingriff/Vermeidung/Ausgleich, Artenschutz) bei der Planaufstellung notwendig sind, sind noch nicht Gegenstand des gegenwärtigen Vorentwurfs.  
Eine grundsätzliche Einschätzung zu der Planung kann daher gegenwärtig noch nicht abgegeben werden. Unsere Stellungnahme beschränkt sich daher weitgehend auf allgemeine Hinweise und Empfehlungen für die Erarbeitung der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans.  
Für die Erarbeitung der Entwurfsfassung der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans geben wir nachfolgende Anregungen und Hinweise.
2. Auf die Notwendigkeit, im Rahmen des Umweltberichtes "anderweitige Planungsmöglichkeiten" (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB) – getrennt für die Planungsebenen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan – aufzuzeigen, weisen wir hin.

## II. Flächennutzungsplan

3. Sofern ein Ausgleich der Eingriffe erforderlich werden sollte, weisen wir darauf hin, dass dieser gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen ist.

## III. Bebauungsplan

### *Artenschutz*

4. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird laut vorliegender Unterlagen erstellt. Für dessen Erstellung sowie zu weiteren Anforderungen geben wir folgende Hinweise:
  - Die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sollte eng an den "Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen", 2. Fassung (HMUELV 2011) angelehnt werden. Der Untersuchungsumfang ist – ausgehend von den Biotoptypen sowie dem möglichen Vorkommen relevanter Arten im Naturraum – nachvollziehbar abzuschichten. In Abhängigkeit von den zu erwartenden planungsrelevanten Arten ist der Betrachtungsraum ggf. über den Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hinaus auszudehnen. Angaben zur Erfassung (Methoden, Termine, Witterungsverhältnisse etc.) sind darzulegen.
  - Notwendige Maßnahmen (z. B. zeitliche Regelungen, vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)) sind nachvollziehbar herzuleiten. Sie sollten unter Nennung des Umsetzungsverantwortlichen zusammenfassend dargestellt werden.
  - Für die Umsetzung der Maßnahmen erforderliche Flächen sind bereits in der Artenschutzprüfung konkret zu benennen und im Hinblick auf ihre Geeignetheit zu prüfen.
  - CEF-Maßnahmen müssen bereits vor Beginn der Umsetzung des B-Plans funktional wirksam sein. Ein entsprechender zeitlicher Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen ist daher einzuplanen.
  - CEF-Maßnahmen sind i. d. R. durch ein (artenschutzrechtliches) Monitoring (inkl. Risikomanagement) zu begleiten. Angaben über Dauer und Häufigkeit des Monitorings sind in der Artenschutzprüfung darzulegen.
  - Die wesentlichen Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind in Umweltbericht und Begründung zu übernehmen.

### *Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)*

Für die Behandlung der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) geben wir folgende Hinweise:

5. Erfassung des Bestandes, Wirkungen/Beeinträchtigungen  
Bezüglich der Darstellung der Auswirkungen der Planung geben wir folgende Anregungen:
  - Die Kenntnis des Bestandes ist für die Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, des Ausgleichs sowie der artenschutzrechtlichen Relevanz (s. o.) von wesentlicher Bedeutung. Daher ist für die Behandlung der Eingriffsregelung der Bestand zu erfassen (Biotoptypenkartierung) und in Text sowie einer maßstabsgerechten Karte darzustellen. Der Erfassung des Gehölzbestandes kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.
  - Den Unterlagen kann die Intention entnommen werden, dass der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft erhalten werden soll. Nur in Ausnahmefällen (Erweiterung baulicher Anlagen, abgängige Bäume) soll eine Rodung möglich sein. Im Falle abgängiger Bäume soll eine Nachpflanzung erfolgen. Um die Gefahr der akuten oder auch schleichenden Veränderung zu reduzieren, sollten die prägenden Gehölze erfasst (Bestandsplan unter Angabe von Art, Alter/Größe etc.) und im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt werden. Erfassung und zeichnerische Festsetzungen sind Grundlage, um Veränderungen belegen und entsprechende Nachpflanzungen einfordern zu können.
  - Bei der Erfassung (und der Bewertung) des Bestandes ist grundsätzlich von dem letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen. Sofern der reale Zustand vom letzten rechtmäßigen Zustand abweicht, sind sowohl der reale Zustand als auch der letzte rechtmäßige Zustand (als fiktiver Zustand) in Text und Karte darzustellen.
  - Da die nur national geschützten Arten nicht Gegenstand der Artenschutzprüfung sind, sind sie im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu behandeln.
  - Die aufgrund der geplanten Eingriffe zu erwartenden Wirkungen/Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft sind zu prüfen und darzulegen.

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollten so weit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen sollten im Umweltbericht und Grünordnungsplan (gemäß § 11 BNatSchG, § 6 Abs. 2 HAGBNatSchG) herausgearbeitet werden (z. B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Eingrünung der Anlage und der ggf. notwendigen Einzäunung, Vermeidung einer Barrierewirkung durch Einzäunungen, Vermeidung von "Lichtverschmutzung", Vermeidung von Vogelschlag an Fensterflächen u. a. m.).
- Wir regen an, diese Maßnahmen im Grünordnungsplan/Umweltbericht herzuleiten und als verbindliche Festsetzungen aufzunehmen.
- Wir begrüßen grundsätzlich die Intention für eine "bienenfreundliche Stadt" (Festsetzungsteil, C.8.), weisen allerdings darauf hin, dass es sich hierbei lediglich um einen (unverbindlichen) Hinweis handelt. Zudem ist fraglich, ob die genannten Maßnahmen angesichts der gehölzgeprägten Gärten vorliegend eine Relevanz haben.
- Anstelle unverbindlicher Hinweise sollten verbindliche Festsetzungen (z. B. Verbot der Anlagen von Schottergärten, Begrünung von Flachdächern zu treffen etc.) zur Vermeidung von Eingriffen sowie zur Verbesserung der Biodiversität aufgenommen werden.

## 7. Maßnahmen zum Ausgleich

- Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zu ermitteln, darzulegen und rechtlich zu sichern (zur rechtlichen Sicherung siehe unten).
- Auf die Bedeutung einer (maßstabsgerechten) Entwicklungskarte, in der die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden, weisen wir hin. Diese Karte ist für die Nachvollziehbarkeit der Planung wesentlich – insbesondere auch hinsichtlich der Bilanzierung sowie der Transformation der Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen.

### *Rechtliche Sicherung (Artenschutz, Ausgleich)*

## 8. Zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs sowie der Verfügbarkeit der Flächen geben wir folgende Hinweise:

- Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Stadt bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern.
- Flächen für den Ausgleich bzw. Artenschutz müssen rechtzeitig und dauerhaft verfügbar sein. Wir empfehlen daher für im Bebauungsplan festgesetzte Flächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt befinden, die Verfügbarkeit und Gewährleistung der Umsetzung durch eine vertragliche Regelung zu sichern (mit ergänzender Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch (dingliche Sicherung)). Über die Verfügbarkeit der Fläche(n) sollten entsprechende Angaben gemacht werden.
- Bei nicht festgesetzten Ausgleichsflächen (außerhalb des Geltungsbereichs), die nicht im Eigentum der Stadt sind, bedarf es ergänzend zu der vertraglichen Sicherung der Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch (dingliche Sicherung; Urteil VGH Hessen, 19.10.2017 - 4 C 2424/15.N).
- Vorgenannte Anforderungen gelten auch bei Inanspruchnahme eines Ökokontos.

### *Umsetzung (Ausgleich + grünordnerische Maßnahmen) / Dokumentationspflicht (Monitoring)*

9. Im Rahmen der notwendigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan ist auch die Durchführung der dem Ausgleich dienenden Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Herstellungs- sowie Funktionskontrollen sind notwendig, deren Umfang, Häufigkeit und Dauer im Umweltbericht dargelegt werden sollten.

## **Untere Wasserbehörde**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus wasserrechtlicher wie aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen und Hinweisen Rechnung getragen wird.

## Bodenschutz

Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen im Bereich von Versickerungsanlagen darf nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen") entsprechen.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

## Erdwärme

Der beplante Bereich befindet sich in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet für die Erlangung einer Erlaubnis für die Nutzung oberflächennaher Geothermie. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist daher nicht zu rechnen. Die hierfür erforderliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Planbereich liegt zum größten Teil in einer Zone, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch günstig erwiesen hat.

Grundsätzlich ist für die Nutzung von Erdwärme ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

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.

Bei Bohrungen über 100 Metern Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen. Zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen.

Nähere Informationen erhalten Interessierte bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde.

## **Ländlicher Raum und Denkmalschutz**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umwandlung einer Ferienhaussiedlung in eine dauerhafte Wohnnutzung in der Stadt Heppenheim, Ortsteil Erbach, geschaffen werden. Im Regionalplan Süd 2010 ist das Plangebiet als "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und als "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim als "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,87 ha.

Aus Sicht des **öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur** werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans vorgetragen, da die Flächen schon seit den 50er Jahren bebaut und somit keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind. Eventuell erforderliche Kompensationsmaßnahmen sollen ebenfalls ohne Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden.

Von Seiten des **Denkmalschutzes** wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz

(HDSchG) bekannt sind. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

## **Öffentlicher Personennahverkehr und Mobilität**

### Top I.1.5.2 – ÖPNV Anbindung

In der Begründung zum Vorentwurf (vgl. Seite 12/13) stellt man nicht auf die übliche Streckenführung der Linie 683 – Heppenheim – Mörlenbach – Wald-Michelbach, sondern auf einen Baustellenfahrplan ab.

Aufgrund der aktuellen zeitlich befristeten Vollsperrung zwischen Mörlenbach und dem Ortsteil Bonsweiher (L 3101) musste die Streckenführung für das Bauzeitfenster des Radweges geändert werden (Pendelstrecke Heppenheim – Birkenau). Auch verkehrt die Linie 694 üblicherweise nur zwischen Bonsweiher und dem Schulstandort Rimbach. Auch hier hat man der Baustelle und deren Auswirkungen Rechnung getragen.

Wir stellen anheim, dies im Erläuterungsbericht redaktionell zu ändern.

Ansonsten erteilen wir - auch in Abstimmung mit dem Fachbereich "Kreisstraßen" - "Fehlanzeige".

## **Katastrophenschutz – Gefahrenabwehr**

Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir wie folgt Stellung.

### Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

### Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken betreffend (siehe textliche Festsetzungen: Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 5 sowie Begründung: I.1.7.5 Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 15) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB. Dieser stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.
- Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen in den textlichen Festsetzungen der DIN 14090 mit dem Anhang 14 H-VV TB anzupassen.

### Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

### Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

### Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe textliche Festsetzungen: Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 5 sowie Begründung I.1.7.5 Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 15) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
- Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

### Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

### Zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

#### Zitierte Rechtsquellen

Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz  
(Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)

vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3  
– Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Seitens der ebenfalls beteiligten Fachstelle **Grundsatz und Kreisentwicklung** werden keine Belange oder Anregungen zu den Vorentwürfen vorgebracht.

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft Bauleitplanungskataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht:

<http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplanungskataster/>

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

---

**Von:**  
**Gesendet:** Mittwoch, 25. August 2021 16:27  
**An:** Info  
**Cc:**  
**Betreff:** P22\_20210825\_Heppenheim\_BPlan\_in\_der\_Bärenhecke\_FA\_Stellungnahme

Aktenzeichen: P 22 Heppenheim Bplan In der Bärenhecke

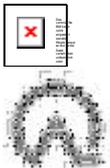
Sehr geehrter ,

zu dem Bebauungsplan In der Bärenhecke der Stadt Heppenheim mit 3. FNP-Änderung nehme ich aus Sicht des Forstams Lampertheim wie folgt Stellung;;

1. Aus forstfiskalischer Sicht für das Waldgrundeigentum des Landes Hessen bestehen keine Bedenken, da unsere Grundflächen nicht betroffen sind.
2. Aus forsthoheitlicher Sicht muss die zwischen den Baugrundstücken liegende Sukzessionsfläche (ca. 4270 qm) vorbehaltlich einer Ortsbesichtigung zumindest mittelfristig als Wald eingestuft werden. Die notwendige besondere Wald- und Baumverkehrssicherung, die durch die Bebauung erforderlich ist, sollte deshalb einer vertraglichen Regelung zwischen Waldeigentümer und der Stadt Heppenheim bzw. den Bauherrn zugeführt werden. Ansonsten bestehen keine forsthoheitlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

HessenForst, Forstamt Lampertheim  
Bereichsleitung Dienstleistung Hoheit



Außerhalb Wildbahn 2  
68623 Lampertheim  
<http://www.hessen-forst.de/forstamt-lampertheim-das-forstamt-1865.html>

Landesbetrieb nach § 26  
der LHO  
USt-Id-Nr.: DE220549401  
Gerichtsstand Kassel



Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft m.b.H  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Bearbeiter dieses Vorgangs:

Naturschutzbeauftragter-odenwald@bergstraesser-jagd.de  
9. August 2021

### **3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „In der Bärenhecke“ sowie Bebauungsplan „In der Bärenhecke“ in Heppenheim-Erbach Ordnungsschlüssel: 006-31-11-2985-004-006-00**

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die umfassenden Informationen zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan „In der Bärenhecke“.

Die Umwidmung der bislang als Wochenendhäuser ausgewiesenen Gebäude zu Wohnungen ist grundsätzlich problematisch, da das Gelände dem Außenbereich zuzurechnen ist. Im vorliegenden Fall besteht zudem die Gefahr, dass durch die neuen Wohnsiedlungen ein Potenzial zu einer anschließenden Arrondierung des Siedlungsbereichs entsteht. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entstünde auf den Fluren 1-4, 7-9 sowie 19 und 20/4 eine Lücke, die für weitere Bauvorhaben nahezu prädestiniert wäre. Eine solche schleichende Ausweitung des Siedlungsbereichs ist in dem geänderten Flächennutzungsplan explizit auszuschließen.

Diesem Vorbehalt steht als Vorteil gegenüber, dass die Anpassungen keine zusätzliche Versiegelung von Boden vorsehen und somit ressourcenschonend Wohnraum bereitstellen würden.

Die in der Begründung genannten Vorgaben wären allerdings dahingehend zu präzisieren, dass die versiegelte Fläche auf den drei Grundstücken in keinem Fall zunehmen darf. Dafür sollte nicht nur die entsprechende Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben werden, sondern auch die gesamte übrige Fläche versickerungsfähig bleiben. Erfreulicherweise wird in Abschnitt I.3.7.2 der Begründung ein Verbot von Steingärten

genannt. Darüber hinaus sollte festgelegt werden, dass Wege und Stellplatzflächen mit einem versickerungsfähigen Belag (z.B. Rasengitter) zu versehen sind.

In die Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (Abschnitt I.3.7.1 der Begründung) sollte die Pflicht einer ökologischen Dachgestaltung aufgenommen werden. Als Alternative zu Solaranlagen käme hier eine intensive oder extensive Begrünung in Betracht. Die gegenwärtige Formulierung könnte so verstanden werden, dass diese Möglichkeit bislang nicht vorgesehen ist („ausschließlich kleinformatische Dachmaterialien“).

Die vergangenen Jahre haben eindrucksvoll gezeigt, dass auch im Odenwald mit Dürreperioden und temporärer Wasserknappheit zu rechnen ist. Die Annahme, in unserer Region sei die Wasserversorgung dank ausreichender Niederschläge jederzeit gesichert, ist überholt. Aus diesem Grund sollte der Einbau von Zisternen in Verbindung mit einem getrennten Brauchwasserkreislauf bei Neubauten verbindlich vorgeschrieben werden. Eine spätere Nachrüstung wäre sehr viel teurer und könnte dann als unverhältnismäßig kritisiert werden.

Unter jagdlichen Gesichtspunkten weise ich darauf hin, dass mit der Erschließung der Bärenhecke zu einer dauerhaften Wohnsiedlung ein erheblicher Verlust bejagbarer Fläche einherginge. Auf den zukünftig von Wohngebäuden nahezu umschlossenen Flurstücken zwischen den Straßen „In der Bärenhecke“ und „Ortsstraße“ könnte aus Sicherheitsgründen nicht mehr gejagt werden. Dies könnte Auswirkungen auf den bestehenden Pachtvertrag und die Begleichung etwaiger Wildschäden haben.

Mit freundlichen Grüßen

Naturschutzbeauftragter für § 63 BNatSchG

29. Aug. 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Schweiger + Scholz IngPart mbB  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Aktenzeichen A III.3 Da 175-2021  
Bearbeiter/in  
Durchwahl  
Fax  
E-Mail [poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de](mailto:poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de)  
Ihr Zeichen 090.362  
Ihre Nachricht 28.07.2021  
Datum 23.08.2021

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Heppenheim, ST Erbach  
3. Änderung des FNP und Bebauungsplanes „In der Bärenhecke“  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB  
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 17 Punkt I.1.8. in der Begründung und Seite 4 Punkt C.1 in der Textlichen Festsetzung).

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

Mit freundlichen Grüßen

Betreff: Einspruch gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans „In der Bärenhecke“ im Stadtteil Erbach.

Im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung der Kreisstadt Heppenheim erfolgte jetzt die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die frühzeitige öffentliche Auslegung der Vorentwurfsplanung betreffend den Bebauungsplan „In der Bärenhecke“.

Da die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben ist, äußern sich jetzt  
und bitten um die Gelegenheit einer Erörterung mit den  
Mitarbeitern des Fachbereiches Bauen + Umwelt.

Wir sind Geschwister und Besitzer des Grundstückes Flur 5 Nr. 27/3 „In der Bärenhecke“.

Am 23.08.1974 hatte der Magistrat der Stadt Heppenheim einer Bebauung des Grundstückes Flur 5 Nr. 27/3 „In der Bärenhecke“ zugestimmt.

Am 27.11.1974 hatte der Magistrat Heppenheim bereits im Rahmen eines Beschlusses festgestellt, dass in dem genannten Bereich eine Außenbereichsbebauung vorliegen würde und auch eine nicht gesicherte Erschließung. Damit wurde ein abschlägiger Bescheid vom 15.04.1975 begründet.

Am 05.11.1976 stellte das Regierungspräsidium Darmstadt in einem Bescheid fest, dass die Errichtung eines Einfamilienhauses oder eines Wochenendhauses im Außenbereich („Bärenhecke“) den planungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 29, 35 BBauG widerspräche.

Am 15.04.2015 hatte der Kreis Bergstraße dem Bauvorhaben unter anderem widersprochen, weil damit unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen wie Versorgungs- und Abwasseranlagen verbunden wären.

Der Regierungspräsident hatte dem Vorhaben auch deshalb widersprochen, weil mit dem Vorhaben eine nicht unwesentliche Ausweitung des Eingriffes in den Außenbereich verbunden gewesen wäre.

Danach erkennen wir bis heute nicht nur keine Änderung der illegalen baurechtlichen Verhältnisse, sondern sogar eine nicht unwesentliche Ausweitung und Verstärkung der Beeinträchtigung im Außenbereich.

Mit diesem Bebauungsplan wird eine Streusiedlung geplant und nicht das Ziel einer geordneten Bebauung verfolgt.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes erkennen wir bisher keine Sicherung von Wasser- und Abwasseranlagen für Wohnhäuser. Dies erfolgt zur Zeit lediglich in unzureichendem Umfang über Privatgelände, zum Teil unserem Privatgelände.

Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Versorgung mit Trinkwasser im Jahr 1960 war verknüpft mit der Zusicherung einer Bebauung. Die Zusicherung wurde von der Stadt widerrufen. Damit erkennen wir in der derzeitigen Form keine rechtlich gesicherte Versorgung mit Trinkwasser.

Für die Anbindung der Grundstücke gibt es lediglich einen landwirtschaftlichen Zuweg. Dieser reicht jedoch nicht aus.

Wir erkennen keine Sicherung der Wege für Müllabfuhr, Rettungsdienst und Feuerwehrfahrzeuge (Anforderungen für Zugänge, Zufahrten und Aufstellflächen nach MRFIFw). Im Rettungsfall (Menschen und Gebäude) ist die Erreichbarkeit nicht gesichert. Die tatsächlichen Abmessungen bestätigen dies.

Eine gesicherte Löschwasserversorgung besteht nicht. Hier sind Hilfskonstruktionen erkennbar.

Die Grundstücke, für die hier Baurecht geschaffen wird, profitieren von einer erheblichen Wertsteigerung auf Kosten der Nachbargrundstücke.

Durch den Vorentwurf des Bebauungsplans entstehen landwirtschaftliche Flächen, die von Wohnbebauung umgeben sein werden. Insoweit wird durch die Bebauungsplanung keine Rechtssicherheit bewirkt, sondern neue Konflikte geschaffen.

Ein hinreichender Grund zur Ausklammerung unseres Grundstücks ist nicht erkennbar.

In der Vorentwurfsplanung erkennen wir eine geplante Bebauung im Außenbereich. Eine Bebauung im Außenbereich ist aber nach § 35 BauBG nur möglich, wenn eine ausreichende Erschließung vorliegt.

Frisch- und Abwasseranlagen für Wohnhäuser liegen nicht vor.

Eine rechtlich gesicherte Versorgung mit Strom existiert nicht. Es liegen nur unrechtmäßig verlegte Leitungen über unser und andere Privatgrundstücke vor.

Kommentare zum Vorentwurf „Textliche Festlegungen sowie Hinweise und Empfehlungen“ der Ingenieurpartnerschaft Schweiger + Scholz:

- Im Vorentwurf sind die Voraussetzungen (C3) zur Löschwasserversorgung und Rettungswege angegeben. Diese Voraussetzungen liegen jedoch „in der Bärenhecke“ nicht vor.
- In der Begründung zum Vorentwurf ist in I1.1.5 „Verkehrliche und Leitungsgebundene Erschließung“ vorgetragen, dass die Straße an der Bärenhecke für Müllabfuhr, Rettungsdienst und Feuerwehr erschlossen ist. Wir erkennen dies nicht.
- Dass die Abwasser- und Löschwasserversorgung hinreichend sichergestellt sind, wird nicht mit bestehenden öffentlichen Leitungen begründet. Eine unsichere Hilfskonstruktion wird dargestellt.
- Auch bei der Trinkwasserversorgung stützt man sich ausschließlich auf private Leitungen, die teils über unser Grundstück führen und für eine Wohnbaunutzung rechtlich nicht gesichert sind. Sollte eine jetzt benutzte Erschließungsleitung das Grundstück Flur 5; Ne. 27/3 betreffen, können wir eine dingliche Sicherung im Grundbuch nicht erkennen. Die Voraussetzungen für die Eintragung einer Grunddienstbarkeit sind nicht mehr gegeben.
- Neben den dargestellten fehlenden Lösungen ist zu erkennen, dass regionalplanerische Zielsetzungen dem vorgelegten Entwurf widersprechen
- Eine städtebauliche geordnete Entwicklung/ Planung ist nicht zu erkennen, da unser und andere Grundstücke nicht nachvollziehbar ausgeklammert werden, deren Einbeziehung jedoch für eine städtebaulich vertretbare Abrundung des Baugebiets notwendig wären.

- Bisher erkennen wir lediglich, dass unsere eigenen Rechte beschnitten werden und Fakten geschaffen werden sollen.

Mit der Aufstellung eines regulären Bebauungsplanes mit Einbeziehung der Lücken, wäre eine korrekte Lösung verbunden. Damit läge keine Streusiedlung, sondern eine dann abgeschlossene kontinuierliche Bebauung vor. Es wäre gut gewesen, uns als betroffenen Nachbarn einzubeziehen, um Planungsalternativen zu erarbeiten und einer frühzeitigen Prüfung zu unterziehen, was nachzuholen ist.

So wie vorgelegt, beeinträchtigt der Bebauungsplan-Vorentwurf uns in unseren Rechten und verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz, da es hier offensichtlich nicht gleiches Baurecht für uns geben soll.



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

**Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen**

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-  
H 3355-2021

**Elektronische Post**

Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Ansprechpartner:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de  
Datum: 24.08.2021

**Heppenheim (Bergstraße), Stadtteil Erbach**  
**Bauleitplanung; 3. FNP-Änderung und B-Plan "In der Bärenhecke"**  
**Az.: / 090.362**  
**Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude  
64283 Darmstadt

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

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Heppenheim  
Großer Markt 1  
64646 Heppenheim

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/32-2021/1  
Dokument-Nr.: 2021/1079993  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Ansprechpartner:  
Zimmernummer:  
Telefon/ Fax:  
E-Mail:  
Datum: 3. September 2021

**Bauleitplanung der Gemeinde /Stadt Heppenheim, Landkreis Bergstraße  
Bebauungsplanvorentwurf "In der Bärenhecke" und gleichnamige 3. FNP-  
Änderung im Stadtteil Erbach  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Schreiben des Planungsbüros Schweiger+Scholz vom 28.7.2021, Az.: / 090.362**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Der geplante Geltungsbereich von ca. 0,87 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ festgelegt und wird von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Es sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen einer dauerhaften Wohnnutzung im Plangebiet geschaffen werden.

Die Vermutung in der Begründung zu etwaigen regionalplanerischen Entwicklungsgedanken der weiteren Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken möchte ich wie folgt entkräften:

Grundlage der Festlegung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Der Fachplan ist ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, das in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. Den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ wurden die Stufen 1a und 1b der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des Gutachtens zu Grunde gelegt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus der Ernährungsfunktion, der Einkommensfunktion, der

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



Arbeitsplatzfunktion, der Erholungsfunktion sowie der Schutzfunktion zusammen.

Daraus ist jedoch nicht zu schließen, dass die Festlegung der Stufen 1a und 1b des Landwirtschaftlichen Fachplanes 2004 als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ zwingend und ausnahmslos erfolgt, d.h. nicht sämtliche einer der beiden Stufen zugeordnete Flächen wurden oder werden als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ festgelegt. Angesichts der bestehenden Wochenendhäuser wurde daher auf die Festlegung eines Vorranggebietes für Landwirtschaft verzichtet.

Zur Sicherung des Bestandes und gegen die dauerhafte Nutzung werden aus regional-planerischer Sicht keine Bedenken vorgebracht. Die Planungen können daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Gegen die Bauleitplanungen bestehen aus **Sicht der oberen Naturschutzbehörde** keine Bedenken.

Zum o.a. Bebauungsplan sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans nehme ich aus **Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt** wie folgt Stellung:

#### Abwasser

##### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Wie in der vorliegenden Begründung geschildert, bedarf die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Behörde (hier obere Wasserbehörde).

In der Begründung wird auf S. 15, Abschnitt I.1.7.3 erklärt, dass von einer Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers abgesehen wird und lediglich als eine Empfehlung aufgenommen wird. Jedoch ist nach den gesetzlichen Vorgaben die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten. Das Ziel der abflussreduzierenden Maßnahmen ist es, die Kanalisation und die Kläranlage zu entlasten und eine ortsnahe Versickerung vorzuziehen. In der Planung sind daher Verwertungsmaßnahmen (gem. § 37 Absatz 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG)) wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Flächenbefestigung oder Niederschlagswasserverwertung als Brauchwasser oder zu Bewässerung neben begrünter Dachflächen vordergründig zu realisieren. Als nachrangig ist dabei die direkte Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation anzusehen.

##### **Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Das Abwasser aus dem Plangebiet ist der kommunalen Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist dabei zu beachten.

#### Bodenschutz

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

### **1. Nachsorgender Bodenschutz**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

### **2. Vorsorgender Bodenschutz**

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortsstruktur und ist von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Die überplante Gesamtfläche beträgt 0,87 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 liegt die Fläche in einer Fläche für die Landwirtschaft, ist aber bereits seit Jahrzehnten mit drei Wochenendhäusern bzw. Häusern bebaut.

Insgesamt gestatten die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine wesentliche Erweiterung des heutigen baulichen Bestandes, so dass nicht mit zukünftigen schädlichen Bodenveränderungen durch bauliche Aktivitäten zu rechnen ist.

Von meiner Seite bestehen daher keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplan sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

Als Datengrundlage für die Stellungnahme der **Bergbehörde** 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:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

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](mailto:kmrdrpda.hessen.de) .

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

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>

---

**Von:**

**Gesendet:**

Donnerstag, 19. August 2021 08:54

**An:**

**Cc:**

**Betreff:**

AW: 090.362: Kreisstadt Heppenheim - 3. FNP-Änderung und B-Plan "In der Bärenhecke" im Stadtteil Erbach; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 3. FNP-Änderung und B Plan „ In der Bärenhecke „ in Heppenheim Erbach ergeht folgende Stellungnahme:

Der Unterzeichner hat gegen die Änderung keine Einwände.

Es muss jedoch gesichert werden das eine Ausreichende Löschwasserversorgung gem. DGUV Arbeitsblatt W 405 gesichert ist. Dies kann über eine Löschwasserleitung oder eine Löschwasserzisterne geschehen. Die Größe zur Löschwasserzisterne müsste 24m<sup>3</sup> betragen und die Zufahrt für die Feuerwehr jederzeit möglich sein. Die Zisterne ist mit einem A – Saugstutzen zu versehen.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung

Stadtbrandinspektor

---