Kreis Offenbach

Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Empfänger
Magistrat der Stadt Dietzenbach
Abteilung Stadtplanung
Herrn Mourad Abdessadki
Europaplatz 1
63128 Dietzenbach

Der Kreisausschuss

Fachdienst:
63-Bauaufsicht
63.2/Bauleitplanung
Ansprechpartner/in:
Frau Kowatsch
Zimmer:
3.D.30
Telefon:
06074 / 8180-4345
Telefax:
06074 / 8180-4932
E-Mail:
j.kowatsch@kreis-offenbach.de
Aktenzeichen:
63-40036-24-BP-130
Eingangsdatum:
31.07.2024
Schreibdatum:
06.09.2024

Vorhaben TÖB-Beteiligung nach § 4 BauGB, Bebauungsplan Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße - Die Hainäcker“

Stellungnahme des Kreises Offenbach

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum Entwurf des Bebauungsplanes TÖB-Beteiligung nach § 4 BauGB, Bebauungsplan Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße - Die Hainäcker“ werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt.

:

➢ Untere Naturschutzbehörde

Das Plangebiet am südlichen Ortsrand von Dietzenbach befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und grenzt bis nahezu an das Landschaftsschutzgebiet an. Es zeichnet sich durch eine außerörtliche Gartenbrache, ruderale Wiesen- und Feuchtwiesenbestände, heimische und nicht heimische Baumgruppen bzw. Einzelbäume (so z.B. einer bemerkenswert vitalen Baumgruppe aus Platane, Winterlinde und Walnuss im Nordwesten) sowie heimische Gebüsche, Hecken und Säume aus. Dieser Bereich bewirkt eine Eingrünung und Abschirmung der Bebauung gegenüber der freien Landschaft und hat damit einen hohen Stellenwert für den Artenschutz und das Landschaftsbild. Durch die Überbauung kommt es zu einem Verlust dieser Flächen und dem Wegfall der bestehenden Eingrünung.

Durch die geplante enge Bebauung mit verhältnismäßig wenig unversiegelten bzw. nicht überbauten Flächen lässt sich das entstehende Biotopwertpunktedefizit innerhalb des Plangebiets nur geringfügig durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verringern, so dass Ausgleichsmaßnahmen zwingend erforderlich werden.

Dachbegrünung
Die Flachdächer, mit Ausnahme der Dachterrassen, sollen mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden. Die genaue Ausgestaltung der Dachbegrünung lässt sich aus den Planunterlagen jedoch nicht erschließen. So ist mit einer Ausnahme im Umweltbericht ausschließlich von Dachbegrünung und nicht von intensiver oder extensiver Dachbegrünung die Rede. Welche Substratschichten und Bepflanzungen für die unterschiedlichen Dachbegrünungen vorgesehen sind, ist ebenfalls unklar.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wird für die Haus- und Carportdächer eine extensive Dachbegrünung gefordert, wohingegen auf der Tiefgarage eine intensive Dachbegrünung anzulegen ist. Gemäß den BfN-Skripten 538 „Dach- und Fassadenbegrünung – neue Lebensräume im Siedlungsbereich“ aus 2019 ist für extensive Dachbegrünung eine maximale Substratschicht von 15 cm vorzusehen. Die FLL-Dachbegrünungsrichtlinie aus 2018 besagt, dass für eine extensive Sedum-Kraut-Gras-

Begrünung eine Substratschicht zwischen 10 und 15 cm zu verwenden ist. Für eine extensive Kraut-Gras-Begrünung (ohne Sedum), die bereits deutlich pflegeaufwändiger ist und daher ggf. ein bis zwei Pflegegänge pro Jahr benötigt, sind Substratschichten zwischen 15 und 20 cm möglich. Wir weisen darauf hin, dass die FLL-Dachbegrünungsrichtlinien aus 2018 (Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen), die für extensive Dachbegrünungen maximal 20 cm vorsieht, allumfassend verbindlich ist. Auch die Empfehlungen der o.g. BfN-Skripten 538 aus 2019 sind zu beachten.

Es wird hiermit auf die Diskrepanz zwischen den naturschutzfachlichen Anforderungen von idealerweise 10-15 cm Substrataufbau für extensive Dachbegrünung und den davon abweichenden Forderungen des Regierungspräsidiums Darmstadt im Zusammenhang mit der Einleitgenehmigung von geforderten mindestens 18 cm Substrataufbau auf den Wohnhäusern hingewiesen. Der Substrataufbau auf den Wohnhäusern sollte daher aus naturschutzfachlicher Sicht maximal 18 cm betragen und aufgrund der direkten Nähe zur freien Landschaft mit einem heimischen Sedum-Kraut-Gras-Saatgut mit geringem Gräseranteil begrünt werden, um eine extensive Dachbegrünung sicherzustellen. Auf den Carports ist auf die Beimischung von Gräsern zu verzichten und entsprechend der FLL- Dachbegrünungsrichtlinien eine extensive Moos-Sedum-Begrünung oder eine extensive Sedum-Moos-Kraut-Begrünung (je nach Substrataufbau) zu wählen. Wir empfehlen bei den Carports aus naturschutzfachlichen Gründen einen Substrataufbau von 10 cm entgegen der Mindestforderungen von 8 cm.

Für die Tiefgarage ist ein Substrataufbau von 40 cm vorgesehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht soll auf Tiefgaragen ein Substrataufbau von mindestens 80 cm vorhanden sein, um dort, bzw. im daran angrenzenden Bereich, zumindest Sträucher und kleine Bäume anpflanzen zu können, die aus lokalklimatischer Sicht wichtig sind. Aufgrund der heißen und verhältnismäßig trockenen Sommer sind gemäß den FLL-Dachbegrünungsrichtlinien höhere Aufbaudicken als die angegebenen Mindestwerte zu verwenden. Bei Aufbaudicken unter 60 cm widerspricht die Anpflanzung selbst von kleinen Bäumen im Umkreis von kleiner 2 m um bauliche Anlagen den verpflichtenden Anforderungen.

<u>Eingrünung und Bepflanzung des Plangebiets zur freien Landschaft</u>
Von der Unteren Naturschutzbehörde wird der Eingriff in das Landschaftsbild im Rahmen des geplanten Bauvorhabens als erheblich eingestuft, da eine vergleichbare Eingrünung mit der vorgestellten Freiflächenplanung weder innerhalb weniger Jahre erreicht werden kann, noch die notwendigen Flächen aufgrund der kleinen Gärten im südlichen Bereich des Baugebiets vorhanden sind. Bei Umsetzung der dargelegten Planung wird das geplante Baugebiet dauerhaft als Fremdkörper und landschaftsfremdes Element zur direkt angrenzenden freien Landschaft hervortreten.

Als Standard für eine Eingrünung, die das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt, wären freiwachsende Hecken mit standortgerechten Laubsträuchern und eingestreuten Großbäumen heimischer Arten in einer Breite von mindestens 5 m zu erwarten, damit diese Eingrünung auch als Nist- und Nahrungsstätte für Vögel und andere Kleintiere interessant wird und den Verlust der Gehölze im Baugebiet wenigstens teilweise auffangen kann. Eine solche Ortsrandbegrünung ist aufgrund der nur wenige Meter tiefen Gärten nicht möglich.

In den Gärten des südlichen Plangebietes, die an die freie Landschaft angrenzen, sind viele kleinkronige und nicht heimische Bäume vorgesehen, die aufgrund ihres nicht ausreichend hohen Wachstums selbst langfristig zu keiner ausreichenden Eingrünung führen können. Daher sind in der südlichsten Baumreihe des Plangebiets in der Mehrzahl großkronige Bäume zu pflanzen, die durch ihr Größenwachstum zu einer ausreichenden Eingrünung des Baugebiets führen können.

Jeder vierte Baum innerhalb des Plangebiets sollte als Großbaum gepflanzt werden. Wir begrüßen, dass je 200 m² Grundstücksfreifläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist. Bei allen Bäumen ist, um sie dauerhaft zu erhalten, auf den entsprechenden Platzbedarf (großkronige Bäume: mindestens 36 m³ Bodenvolumen, mindestens 4 m Abstand zu baulichen Anlagen; mittel- und kleinkronige Bäume: mindestens 12 m² Bodenvolumen, mindestens 2 m Abstand zu baulichen Anlagen) sowie die Abstände zu Privatgrundstücken gemäß des Hessischen Nachbarrechts zu achten. Die Bäume im Straßenbereich sind gegen Überfahren des Wurzelbereichs mit Baumschutz zu versehen. Bei den konkre-

ten Standorten ist zu überprüfen, ob diese aufgrund der o.g. zu beachtenden notwendigen Pflanzabstände realistisch sind. Der Platz dafür scheint bei einigen Bäumen sehr knapp bemessen.

Als Begrenzung der Grundstücke zur freien Landschaft ist gemäß den Unterlagen eine Schnitthecke, teilweise aus nicht heimischen Arten, vorgesehen. Es wird angeregt, an der südlichen Grenze des Plangebiets bevorzugt freiwachsende Hecken und Sträucher anstelle von Schnitthecken aus unterschiedlichen einheimischen Sträuchern mit einer Tiefe von mindestens 1 - 1,5 m und einem Pflanzabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 50 cm festzusetzen.

Ohne die ergänzende Umsetzung dieser Forderungen und Aufnahme in die Festsetzungen kann die Eingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft nicht gewährleistet werden. Da die Eingrünung des Baugebiets eine naturschutzrechtliche Verpflichtung zur Eingriffsminimierung darstellt, die nicht alleine durch die geplante Maßnahme innerhalb der Grabenparzelle des Gehrengrabens erfüllt werden kann, ist diese im Geltungsbereich des Baugebiets umzusetzen, um den derzeitigen Eingrünungszustand des Ortsrands von Dietzenbach beizubehalten.

Zum Schutz der Gehölze und aufgrund der verpflichtenden Eingrünung und der angrenzenden freien Landschaft ist das Einbauen von Gartentüren auf die südlich des Plangebiets angrenzende Wegeparzelle auszuschließen.

Um den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets zu erhalten, sind an der zum Außenbereich gewandten Gartenseite ausschließlich einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu pflanzen, um eine Ausbreitung nicht standortgerechter Arten in die freie Landschaft und das Landschaftsschutzgebiet zu verhindern. Die an die freie Landschaft angrenzende Grünflächen sind mit zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut (Regio-Saatgut) einzusäen.

Auf den weiter innenliegenden Flächen sollen bevorzugt heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden oder, sofern heimische, klimaresistentere Arten verwendet werden, auf in Europa heimische Gehölze zurückgegriffen werden. Die Artenliste ist entsprechend anzupassen.

Für die gute Entwicklung der Gehölze ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten und die Gehölze in den gewachsenen, unverdichteten Boden bzw. entsprechend fachgerecht eingebrachten Unter- und Oberboden zu pflanzen. Das Pflanzen der Gehölze in Bauschutt und nicht fachgerecht gelagerten Boden ist unzulässig.

Auf einen ausreichenden Bodenabstand der Zäune sollte geachtet werden, damit Kleintiere den Zaun passieren können. Das Material der Zäune sollte aus Holz oder Metall in landschaftsangepassten Farben sein. Verblendungen, z.B. aus Plastik, sollten nicht zugelassen werden.

Eine Fassadenbegrünung als zusätzliche Eingrünung wird empfohlen.

Ergänzend wird weiterhin empfohlen, einen Streifen am südlichen Rand des Plangebiets nicht ins Belieben der künftigen Hauseigentümer zu stellen, sondern im Zugriff der kommunalen Hand zu belassen, um die dauerhafte Unterhaltung von Gehölzen zur Eingrünung zu sichern.

Artenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die faunistischen Daten aus 2019 und damit zwischenzeitlich fünf Jahre alt sind. Sofern die faunistischen Daten das Alter von fünf Jahren überschreiten, ist eine erneute Kartierung mit Artenschutzgutachten gemäß den Methodenstandards durchzuführen. Dies gilt kongruent auch für die floristische Datenerfassung.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Durchführungsvertrages muss die festgesetzte Anbringung von 3 Turmfalken-Nisthilfen konkret und verbindlich gesichert werden. Der benötigte Flächenzugriff und die dauerhafte Pflege der Kästen muss gewährleistet sein, da die Festsetzung sonst ins Leere geht und es zu einem artenschutzrechtlichen Verstoß kommen kann.

Es wird angeregt, die Anbringung weiterer Nisthilfen für Gebäudebrüter (Fledermäuse, Vögel) an geeigneten Stellen im Baugebiet festzusetzen und dies im Durchführungsvertrag zu konkretisieren. Insbesondere ist das Vorkommen der Mehlschwalbe in der Umgebung bekannt.

Beleuchtung
Wegen der angrenzenden freien Landschaft ist nach § 41a der Novelle des BNatSchG aus 2023 bzw. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz die Tierwelt (u.a. Insekten, nachtaktive Säugetiere) vor Kunstlicht zu schützen.

Im südlichen Plangebiet sind daher nur Leuchtmittel mit geringem UV-Licht-Anteil, bernsteinfarbenen (z. B. „PC Amber“ - LED) oder warm-weißen Licht mit Farbtemperaturen (=Lichtkennzahl) von 1700 bis maximal 3000 Kelvin, zu verwenden. Die Betriebsdauer von künstlicher Beleuchtung ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf die absolut notwendige Nutzungszeit zu begrenzen. Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die unterhalb der Horizontalen abstrahlen, einzusetzen. Die Lichtpunkthöhen (von Laternen o.ä.) sind möglichst niedrig zu halten.

Versiegelung
Ein Großteil der Stellplätze wird mit Rasengittersteinen befestigt, es wird jedoch empfohlen, die Nutzung von Rasengittersteinen auf die Besucherparkplätze, Teilbereiche der beiden Quartiersplätze sowie Teilbereiche im Eingang zu den Doppelhäusern auszuweiten.

Eine versiegelte Fläche in der Breite eines Doppelhauses für zwei nebeneinanderliegende Eingänge scheint deutlich überdimensioniert. In diesem Fall sollte ein unversiegelter Bereich in Form eines Beets oder einer Grünfläche zwischen den Haustüren der Doppelhäuser angelegt werden.

Bauliche Anlagen – Stromversorgung E-Mobilität
Ein Nachweis über die ausreichende Stromversorgung des Baugebiets im Rahmen der Nutzung von mehreren E-Ladesäulen ist durch den Energieversorger vorzulegen, um die Stromversorgung im Plangebiet und darüber hinaus nicht zu gefährden. Hintergrund ist, dass ohne Prüfung im Vorfeld im Nachhinein ggf. nah angrenzende Flächen für eine Trafostation gefunden werden müssten, die nach Fertigstellung auf öffentlichen Flächen oder – in diesem Fall – bei entsprechendem Platzmangel in der freien Landschaft erstellt werden müssten. Da bei einem Wohngebiet mit vielen Einfamilienhäusern von einer zweistelligen Anzahl an E-Ladesäulen ausgegangen werden muss, wäre eine ggf. erforderliche Trafostation in das Plangebiet zu integrieren.

Eine nachträgliche Genehmigung zur Stellung in der freien Landschaft kann, aufgrund des Hinweises in dieser Stellungnahme zur Prüfung bzw. Integrierung im Plangebiet, aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht erteilt werden.

Baustelleneinrichtungsfläche und Bodenschutz
Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass Baustelleneinrichtungsflächen inkl. die Lagerung von Erdaushub ausschließlich auf vorhandenen befestigten Flächen oder innerhalb des Plangebiets zulässig sind.

Um das Plangebiet herum ist während der Baumaßnahme ein standfester Bauzaun zu stellen, um Eingriffe in die südlich verlaufende unbefestigte Wegeparzelle und die angrenzenden Wiesenflächen, die größtenteils im Landschaftsschutzgebiet liegen, zu vermeiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Juni 2023 die „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ überarbeitet wurde, die ab einer Flächengröße von über 10.000 m² für die Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren anzuwenden ist. Da das Plangebiet diese Größe überschreitet, ist die Bewertung in einem gesonderten **Bodenschutzgutachten** vorzunehmen.

Bestehendes Biotopwertdefizit – Ausgleichsverpflichtung
Aufgrund des weiterhin bestehenden Biotopwertedefizits sind weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Bilanzierung erforderlich. Dies soll einerseits im Rahmen einer Gewässerstrukturmaßnahme und andererseits über anzukaufende Ökopunkte realisiert werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vor Ort bzw. im direkten Umfeld auszuführen. Hierunter fallen auch Maßnahmen, die das Landschaftsbild vor Ort betreffen, wie die äußere Eingrünung des Plangebiets mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen.

Durch die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in den Gehrengraben wird zur schadlosen Ableitung des zusätzlichen Wassers eine Aufweitung des Grabens zwischen Einleitepunkt und Messenhäuser Straße erforderlich (mindestens im Umfang des durch das Baugebiet zusätzlich anfallenden Abflusses). Aufgrund des von der WRRL vorgegebenen Verschlechterungsverbots und Verbesserungsgebots muss dies in Verbindung mit einer strukturellen Aufwertung (Renaturierung) des Gewässers erfolgen. Diese strukturelle Aufwertung des Gehrengrabens zwischen der Einleitstelle und der Messenhäuser Straße kann bei einem entstehenden Eingrünungseffekt zugleich als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme angerechnet werden.

Aufgrund unzureichender Unterlagen zur Gewässerstrukturmaßnahme am Gehrengraben in den Unterlagen zur Offenlage des B-Plans Nr. 104 ist eine abschließende Prüfung und Stellungnahme hierzu nicht möglich. Weder liegt eine Bilanzierung (Berechnung der Biotopwertpunkte) zur Prüfung vor, noch lässt sich die geplante Durchführung der Maßnahme an Karten sowie deren Auswirkung auf die unterschiedlichen Schutzgüter detailliert nachvollziehen. Der Unteren Naturschutzbehörde liegen zwar weitere Unterlagen zur Maßnahme am Gehrengraben vor, diese sind jedoch nicht Teil der Offenlage und können somit auch nicht in die Stellungnahme einfließen.

Um die Differenz an Biotopwertpunkten auszugleichen, ist der Ankauf von Ökopunkten vorgesehen. Für die geplanten zu erwerbenden Ökopunkte über HessenForst ist ausschließlich eine Absichtserklärung im Umweltbericht vorhanden. Eine Freistellungserklärung von HessenForst liegt der Offenlage nicht bei.

Der Nachweis der Ausgleichsverpflichtung ist somit bisher nicht erbracht.

➢ Immissionsschutz

„Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“ wurden die Hinweise des Immissionsschutzes zum Schutz gegen Lärm bei stationären Anlagen, wie beispielsweise Luftwärmepumpen und Klimaanlagen, nur sehr stark modifiziert übernommen.

Unter Ziffer 12 „Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wird von „einschlägigen Emissionsrichtwerten“ und „maßgeblichen Emissionsorten“ gemäß TA-Lärm gesprochen. Korrekterweise handelt es sich um „Immissionsrichtwerte“ bzw. „Immissionsorte“.

Diese Formulierungen sind entsprechend zu korrigieren.

Mit Stellungnahme vom 20.10.2020 wurde vom Immissionsschutz ein Vorschlag für eine Festsetzung zu Abfall- und Wertstoffbehältern unterbreitet. Auch dieser wurde unter Ziffer 3 der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften deutlich abgeändert übernommen. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan heißt es auf Seite 54 „Die Textliche Festsetzung zu Abfall und Wertstoffbehältern wurde entsprechend ergänzt“.

Die „allgemeine Einsicht“ auf einen „Müllsammelplatz“ durch „Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern“ abzuschirmen, ist - insbesondere im Winter - nur wenig hilfreich um mögliche Geruchsbelästigungen der Anwohner sicher zu vermeiden.

- **Wasser- und Bodenschutzbehörde**

Hinweis Plangenehmigung Gehrengraben
Für die Renaturierung und Aufweitung des Gehrengrabens erfolgt ein separates Plangenehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach. Die Belange des Hochwasserschutzes sowie des Gewässer- und Naturschutzes werden in diesem Verfahren berücksichtigt, darunter auch das Schreiben des Naturschutzbeirates (s. Anhang). Dafür müssen mithilfe hydraulischer Berechnungen und Pläne des Gewässers die notwendige Aufweitung des Gehrengrabens dargelegt werden, um den Schutz vor Überschwemmungen sicherzustellen. Es wird zugestimmt, dass wenig Fläche für eine Aufweitung zur Verfügung steht. Der Grundstückserwerb durch die Stadt wird dringend empfohlen, um mit Mäandern und Nebenarmen ausreichend Retentionsraum bei Starkregen- und Hochwassersituationen bereitzustellen. Zudem müssen Unterlagen auch im Hinblick auf die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie eingereicht und geprüft werden, um einen guten ökologischen Zustand zu erreichen bzw. zu erhalten.

Gewässerrandstreifen und Anlagen am Gewässer des Gehrengrabens
Die Offenlage zeigt die Ausweisung des Baugebietes im Bereich des verrohrten Gehrengrabens auf einem unversiegelten Wirtschaftsweg. Nach den aktuellen wasserrechtlichen Vorgaben ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gewässerrandstreifens für die Erhaltung der ökologischen Funktionen des Gewässerrandstreifens verboten (§ 23 Abs. 2 Nr. 4 Hessisches Wassergesetz). Da der Bereich aufgrund des Wirtschaftsweges über eine kurze Strecke mit einem Durchlass verrohrt ist, liegt kein Gewässerrandstreifen vor und das Vorhaben ist zulässig. Trotzdem sollte der gute ökologische Zustand als Ziel der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie im Sinne der Stadt Dietzenbach als Gewässereigentümerin und Unterhaltungspflichtige sein. Deswegen wird dringend dazu geraten, dass der Wirtschaftsweg aus dem Bebauungsplan entnommen wird oder Festsetzungen vergleichbar zu rechtlichen Vorgaben im hier 10 m umfassenden Gewässerrandstreifen (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz-WHG in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz-HWG) aufgenommen werden. Außerdem ist für die geplante Festsetzung von Leitungsrechten am Gehrengraben § 36 WHG in Verbindung mit § 22 HWG für den Fall der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung von Anlagen am Gewässer zu berücksichtigen.
Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten u. Entwässerung von Niederschlagswasser

Das Gebiet liegt in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Trotzdem weisen wir darauf hin, dass zum Schutz vor Überschwemmungen andere Gefahrenkarten für das Entwässerungskonzept herangezogen werden. Die Untersuchungen der Bodeneigenschaften ergaben, dass nur ein geringes Versickerungspotenzial auf natürliche Weise vorhanden ist. Unter dem Aspekt des Klimawandels mit häufigeren und ausgeprägteren Starkregenereignissen wird dringend empfohlen, dass dies bei den Planungen berücksichtigt wird. Zum einen sollte für das Entwässerungskonzept geprüft werden, ob nicht aktuellere Niederschlagsmengen des Deutschen Wetterdienstes statt 1950 – 2010 zur Verfügung gestellt werden können. Zum anderen sollte aufgrund der flachen Topographie in Dietzenbach geprüft werden, ob nicht Daten aus einer Starkregengefahrenkarte statt der Fließpfadkarte einbezogen werden können.

Reinhaltung des Niederschlagswasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht Zäune, Carports, Fahrradüberdachungen, Gartenhäuser, Müllboxen und andere Metallkonstruktionen vor, wofür keine genauen Modellvorgaben gemacht wurden. Dabei fällt bei den Berechnungen nach DWA-M 153 im Entwässerungskonzept auf, dass dort keine zink- und kupferhaltigen Materialien vorgesehen sind. Dies sollte noch einmal stärker in den Entwürfen für die Stellplätze sowie der Begründung deutlicher hervorgehoben werden, dass dies dringend einzuhalten ist.

Löschwasserrückhaltung
Aus dem Erlaubnisbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt geht hervor, dass der Eintrag von Löschwasser oder schadstoffbelastetes Abwasser durch geeignete Maßnahmen verhindert werden soll. Die Planung lässt keine Löschwasserrückhaltung erkennen. Die Unterlagen für die Löschwasserrückhaltung sind nachzureichen und der entsprechende Platzbedarf ist im Baugebiet zu berücksichtigen.

Grundwasserhaltung
Bei Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Grundwasserflurabstand zwischen 0,00 m und 3,70 m (jahreszeitliche Schwankungen bis 1,5 m; vgl. Baugrundinstitut Langer GmbH 2019) beträgt. Wahrscheinlich wird bei der Errichtung von baulichen Anlagen, insbesondere Gebäuden mit Kellern sowie Tiefgaragen, notwendig werden, dass das Grundwasser abgeleitet wird (Grundwasserhaltung). Dies hat wiederum ein wasserrechtliches Anzeige- beziehungsweise Erlaubnisverfahren zur Folge. Da es sich um eine erhebliche Wassermenge handeln könnte, wird nahegelegt, dass zeitnah ein Konzept bei der Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Offenbach eingereicht wird. Dieses sollte Angaben hinsichtlich der entnehmenden Grundwassermenge, der Ableitung des Wassers in den Gehrengraben und der geplanten Gebäude einschließlich Unterkellerung sowie deren Dimensionen enthalten.

Nutzung von Geothermie (Erneuerbare Energien)
Sollten im Rahmen der Bebauung und der daraus folgenden Nutzung des Plangebietes geothermische Anlagen, insbesondere Erdwärmesonden und Brunnendubletten, zur Erdwärmenutzung errichtet werden, sind die hierfür in der Regel erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren rechtzeitig zu veranlassen beziehungsweise Maßnahmen mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Zusatz bei einer Eingriffsfläche über 10.000 m²
Die Eingriffsfläche beträgt 11.850 m². Die ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Daher ist es erforderlich, ein bodenkundliches Gutachten zu erstellen, in dem Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert werden. Das bodenkundliche Gutachten ist als ergänzender Fachbeitrag zum landespflegerischen Begleitplan oder zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vorzulegen.
Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in Planung- und Genehmigungsverfahren – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen.

Dieses Regelwerk ist abrufbar unter:
https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/boden/BBH16_2023.pdf
Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

Vorsorgender Bodenschutz
Bei dem Vorhaben werden auf einer Fläche von 11.850 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben und der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet. Daher ist entsprechend § 4 Abs. 5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu beauftragen und mindestens vier Wochen vor geplantem Baubeginn ein Bodenschutzkonzept der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde vorzulegen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Massenbilanz zu den anfallenden Bodenmengen und ein entsprechendes Lagerungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen und der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Der Bemessungswasserstand wird im Bodengutachten (Baugrundinstitut Langer GmbH 2019, Seite 19) mit 0,0 m angegeben, woraus sich eine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens während der Baumaßnahme ergibt. Die technische Ausführung der Baumaßnahme muss gewährleisten, dass keine Verdichtungen, Vernässung oder sonstige nachteilige Bodenveränderungen entstehen. Bei den Arbeiten sollten bodenschonende Baumaschinen (z.B. Radfahrzeuge mit Niederdruckreifen, Kettenfahrzeuge mit Breitbandlaufwerk) eingesetzt werden, deren Größe der Maßnahmengröße angepasst ist. Es wird auf die fachlichen Anforderungen nach DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 verwiesen. Nicht für eine Befestigung oder Überbauung vorgesehene Flächen (wie z.B. geplante Grünflächen) sind von Versiegelungen und Verdichtungen freizuhalten. Diese Flächen dürfen nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden und sind durch entsprechende geeignete Maßnahmen (wie Errichtung von Bauzäunen) zu schützen.

Ist die Betankung von Baufahrzeugen und -maschinen oder die Lagerung von Betriebsmitteln (Kraftstoffe, Motor-, Schmieröle etc.) auf dem Grundstück nicht zu vermeiden, sind diese so zu gestalten, dass schädliche Bodenverunreinigungen sowie Verunreinigungen von Gewässern (einschließlich

Grundwasser) nicht zu besorgen sind. Der Austritt von wassergefährdenden Stoffen ins Freie ist unverzüglich der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde bzw. der Polizei zu melden. Werden im Zuge der Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten von Boden, Bodenluft oder Bodenwasser (Grund- oder Schichtwasser) bzw. sichtbare Kontaminationen derselben festgestellt, so sind die Arbeiten zunächst einzustellen und es ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Offenbach unverzüglich über den Sachstand in Kenntnis zu setzen. Gleiches gilt für das Auftreten von Havarien während der Bauzeit (z.B. unkontrollierter Austritt von umweltgefährdenden Betriebsflüssigkeiten), bei denen die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen i. S. d. § 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu besorgen ist. Die Auflage dient der Abwehr von ggf. drohenden schädlichen Bodenveränderungen.

Einbau mineralischer Ersatzbaustoffe
Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet III B ist der geplante Einbau von aufbereiteten mineralischen Ersatzbaustoffen der Oberen Abfallbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, abfall-entsorgungswege-da@rpda.hessen.de, Tel. 06151/ 12- 8114 rechtzeitig mindestens vier Wochen vorab mitzuteilen, so dass hier geprüft werden kann, ob die geplante Verwertung den wasser- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.

➢ Besondere Bauvorhaben

In dem Gebiet sind insgesamt 49 neue Wohneinheiten geplant. Es wird eine Überprüfung der sozialen Infrastruktur wie Kindergartenplätze, Kapazität der Grundschulen, etc. empfohlen.

Das geplante Gebiet wird als „Wohngebiet (W)“ festgesetzt. Die BauNVO sieht eine Unterscheidung zwischen reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten vor.
Die Beschreibung der baulichen Nutzung entspricht der BauNVO § 3 Reine Wohngebiete, die Immissionsempfindlichkeit wird dagegen nach BauNVO § 4 Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier sehen wir Konfliktpotenzial.

Zu Abwasserbeseitigung
Es wird empfohlen Zisternen in angemessener Größe in die Festsetzungen mit aufzunehmen, um eine Überflutung des Gehrengrabens bei Starkregen zu vermeiden.

Bei voller Ausnutzung der Baufenster und bei Umsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe kann es in Teilbereichen zur Unterschreitung der Abstandsfläche kommen; hier ist gegebenenfalls ein Antrag auf Abweichung zu stellen.

➢ Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen.

Die Zufahrt von der Schillerstraße in die private, verkehrsberuhigte Straße muss für Einsatzfahrzeuge möglich sein. Wir weisen bei allen Haustypen darauf hin, dass zur Sicherstellung des 2. Rettungswege über eine tragbare Leiter der Feuerwehr anleiterbare Flächen erreichbar sein müssen und entsprechende Standflächen dafür notwendig sind.

Flächen für die Feuerwehr
Die erforderlichen Flächen für Feuerwehr und Rettungsdienst sind in Verbindung an DIN 1055, Blatt 3 (Lastannahme für Bauten, Verkehrslasten) und der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007, geändert im Oktober 2009)- auszuführen. Die Zu- und Durchgänge müssen entsprechend der Muster-Richtlinie ausreichend bemessen sein. Die Zufahrten sind jeweils als eine Feuerwehrzufahrt nach DIN 4066 - D1 („Feuerwehrzufahrt – Haltverbot nach StVO“) zu kennzeichnen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein müssen.
Sicherstellung des 2. Rettungsweges

Bei der Sicherstellung des 2. Rettungsweges aus Obergeschossen, Dachschrägen oder Dachaufbauten ist § 40 Abs. (5) Hessische Bauordnung (HBO) zu beachten (Unterkante max. 1,0m von der Traufkante und nicht höher als 1,20 m über Fußbodenoberkante).
Sofern sich die Brüstung notwendiger Fenster (Fenster von Aufenthaltsräumen; im Lichten mindestens 0,9 m x 1,2 m) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche befindet, ist der 2. Rettungsweg, sofern nicht baulich gesichert (2. baulicher Rettungsweg), über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sicherzustellen (§ 36 (3) HBO).

Natur- und Landschaftsschutzbelange
Die Begrünung ist so auszuführen und zu pflegen, dass die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges freigehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass alle Nutzungseinheiten in jedem Obergeschoss jederzeit angeleitert werden können.

Löschwasserversorgung
Es wird vorausgesetzt, dass die Löschwasserversorgung (Grundschutz), die Anzahl und die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten), sowie deren Kennzeichnung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung- erfolgt.

Die Löschwasserversorgung muss ausreichend (mind. 1600 l/min) dimensioniert sein und in allen Bereichen des Plangebietes zur Verfügung stehen. Ein ausreichender Fließdruck (mind. 1,5 bar) muss gewährleistet sein. Hydranten sind in regelmäßigem Zeitraum zu Warten und auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
Sollten Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschutzes herangezogen werden, sind diese individuell bezüglich Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

- **Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO)**

Die Fernleitungen der ZWO sind durch das Vorhaben betroffen. Südlich des Geltungsbereich des genannten B-Plans verläuft eine Trinkwasserleitung des ZWO (FI, 29-FI.stk.140). Bei Arbeiten in diesem Bereich ist die Leitungsschutzanweisung des ZWO zwingend zu beachten.

Zur Klärung der Frage, ob und wieviel Wasser in m3/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des B-Plans 104 der Stadt Dietzenbach entnommen werden kann, teilen wir ihnen folgendes mit:

Die Stadt Dietzenbach als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung betreibt mit den Stadtwerken Dietzenbach das öffentliche Trinkwassernetz zur Versorgung ihrer Abnehmer mit Trinkwasser. Wegen Aussagen zur Versorgungssicherheit im besagten Bereich verweisen wir Sie deshalb an die Stadtwerke Dietzenbach. Unter 10.2 Wasserversorgung/ Grundwasserschutz zur Begründung des Bebauungsplans ist der zu erwartende Wasserbedarf beschrieben. Der ZWO bestätigt, dass der prognostizierte Wasserbedarf von ca. 6.703 m3/a im Bereich derjährlichen Schwankungen des Trinkwasserbedarfs liegt. Die Bedarfssteigerung kann als geringfügig betrachtet werden und liegt im Bereich der zugesicherten und vorgeschlagenen Vorhaltemenge.

Hinweis: der ZWO stellt die Wassermengen nur im Rahmen seiner Wasserrechte zur Verfügung. Der bestehende Wasserliefervertrag begründet keine darüber hinaus gehende Verpflichtung. Aufgrund der Gesamtsituation der Wasserversorgung in Stadt und Kreis Offenbach hat der ZWO mit allen Kommunen, im Fall der Stadt Dietzenbach bisher ergebnislose, Gespräche zur Anpassung der Lieferverträge geführt (Vorschlag Vorhaltemenge 1.839.000 m3/a), Für die nachhaltige Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Dietzenbach ist es notwendig die veralteten Lieferverträge anzupassen.

Außerdem hat der ZWO eine Wasserampel eingeführt. Die Wasserampel informiert über die Situation der Grundwasserressourcen und soll für den sorgsamen Umgang mit Trinkwasser sensibilisieren.

➢ Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach mbH (kvgOF)

Die Anbindung des ÖPNV an das Plangebiet erfolgt über die Haltestellen Dietzenbach „Friedhof“ und Dietzenbach „Bahnhof“. An der Haltestelle „Friedhof“ fahren die Buslinien V96 (Mo-Fr, Hexenberg-Westend-Mitte Bahnhof), OF-96 (Heusenstamm-Dietzenbach-Offenthal-Langen) und OF-99 (Langen-Dreieich-Dietzenbach-Rodgau-Seligenstadt). An der Haltestelle Dietzenbach „Bahnhof“ fährt die S-Bahnlinie S2 über Heusenstamm, Offenbach, Frankfurt bis Niedernhausen. Die Stadtbuslinie OF-57 ist eingestellt worden. Dadurch findet an der Haltestelle Dietzenbach „Bahnhof“ kein Buslinienverkehr mehr statt. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof befindet sich in der Bahnhofstraße die gleichnamige Haltestelle „Bahnhofstraße“. An dieser Haltestelle hält die Linie V96.

Wir bitten, die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung miteinzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Schumacher
Dipl.-Ing. E. Schumacher
Fachdienstleiterin