



Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Dr. Jochen Karl GmbH

## **Schöfferstadt Gernsheim**

### **Bebauungsplan „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“**

Umweltfachbeitrag

Stand: 03. April 2019

Bearbeitung:

Dr. Theresa Rühl

**Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH**  
Beratender Ingenieur und Stadtplaner IngKH  
Staufenberger Straße 27  
35460 Staufenberg  
Tel. (06406) 92 3 29-0 [info@ibu-karl.de](mailto:info@ibu-karl.de)

**INHALT**

1	Einleitung	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Rechtliche und fachplanerische Grundlagen	4
2	Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen	6
2.1	Boden und Wasser	6
2.2	Klima, Luft und Immissionsschutz	6
2.3	Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz	7
2.4	Schutzgebiete und -objekte	7
2.5	Arten- und Biotopschutz	7

## 1 Einleitung

### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Schöfferstadt Gernsheim betreibt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“. Ziel ist die Neunutzung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes an der Darmstädter Straße sowie des ehemaligen Lebensmittelmarktes für Wohnzwecke. Das Plangebiet umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich eine Größe von rd. 0,1 ha (vgl. Abb. 1 und Tab. 1). Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Bei einer offenen Bauweise mit geneigtem Dach ist eine maximale Traufhöhe von 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m zulässig.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplans für das hier genannte Plangebiet wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich der Schafstraße“ 1. Änderung für diesen Teilbereich ersetzt.

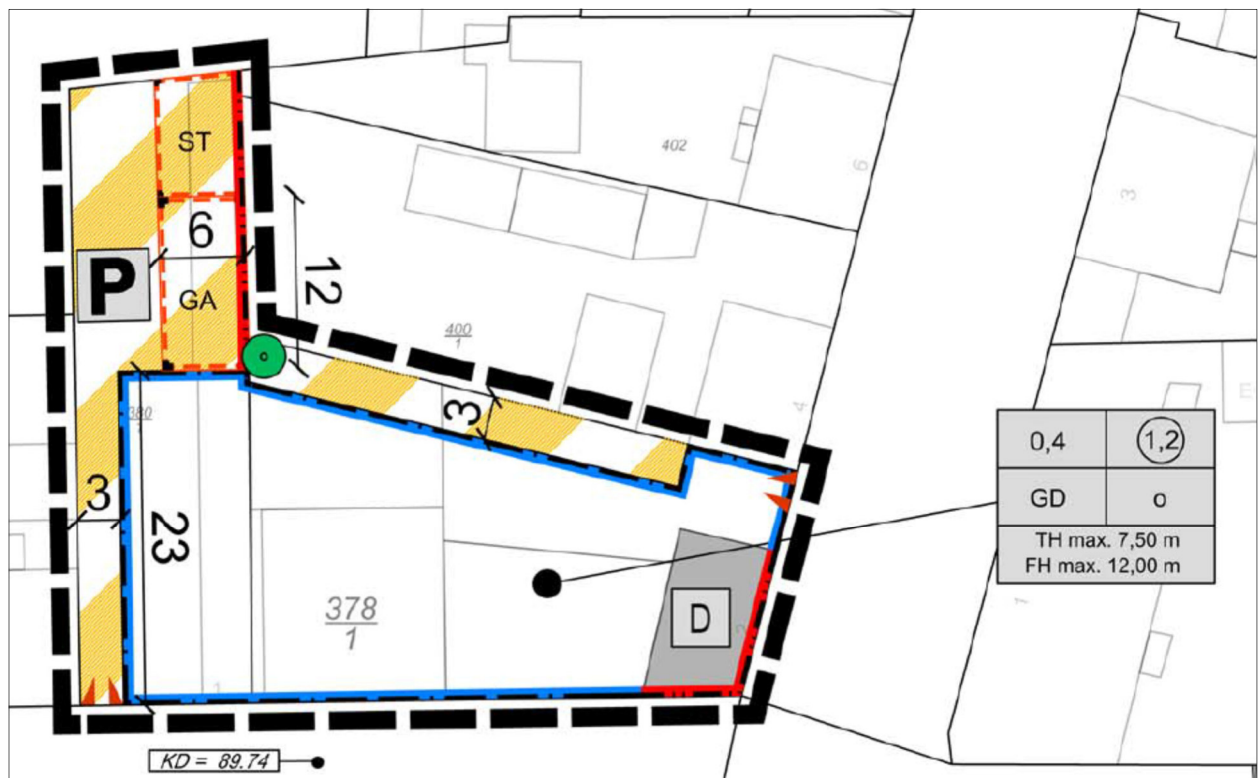


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“ (Plan | ES, Stand 28.03.2019).

Tab. 1: Strukturdaten des Bebauungsplans

Wohngebiet	überbaubare Fläche	0,085 ha	0,094 ha
	nicht überbaubare Fläche	0,009 ha	
Verkehrsflächen	Weg	0,028 ha	0,040 ha
	Stellplätze	0,005 ha	
	Garagen	0,007 ha	
Gesamtfläche			<b>0,125 ha</b>

## 1.2 Rechtliche und fachplanerische Grundlagen

### Bauplanungsrecht

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm - nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Auf Planungen, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen, darf das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. es kann auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ebenso verzichtet werden wie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht nach § 2a BauGB. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren – sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Vorliegend beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 qm. Somit bedarf es keiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG, und es gelten die Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, wonach die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 3 Abs. 2 BauGB entfallen. Umweltrechtlich abzuklären ist mithin lediglich die Verträglichkeit des Vorhabens mit direkt wirksamen Bestimmungen, also insbesondere dem Arten- und Biotopschutzrecht.

### Naturschutzrecht

Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die mit dem „Baurechtskompromiss“ von 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG<sup>1</sup>) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung. Diese Säulen des Naturschutzrechts werden deshalb im vorliegenden Fachbeitrag abgehandelt.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder sie zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

---

<sup>1)</sup> Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG). Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010. GVBl. II 881-51

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Insoweit liegt auch kein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten gilt Satz 2 bis 4 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten als die in Anhang IV der FFH-RL oder die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführten Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

### Bodenschutzgesetz

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und den Bestimmungen des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)<sup>2)</sup> ist ein Hauptziel des Bodenschutzes, die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 BBodSchG bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Im § 4 des BBodSchG werden „Pflichten zur Gefahrenabwehr“ formuliert. So hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Dies betrifft sowohl die Planung als auch die Umsetzung der Bauvorhaben.

Nach § 7 BBodSchG besteht eine „umfassende Vorsorgepflicht“ des Grundstückseigentümers und des Vorhabenträgers. Diese beinhaltet insbesondere

- eine Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur sowie
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

### Übergeordnete Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Entsprechend sind Gemeinden verpflichtet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Der Regionalplan Südhessen (2010<sup>3)</sup> weist das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung – Bestand* aus.

---

<sup>2)</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17.03.1998. BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012.

<sup>3)</sup> Regionalplan Südhessen 2010: Regierungspräsidium Darmstadt, abgerufen am 12.07.2018

## 2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

### 2.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der alten Ortslage und ist vollständig bebaut bzw. versiegelt. Aufgrund der Überbauung liegen keine natürlichen Bodenprofile mehr vor. Durch die Überformung sind die Bodenfunktionen stark eingeschränkt, da mit der Bebauung ein Verlust an belebter Bodenzone, die Vermischung von Bodenhorizonten und eine Bodenverdichtung einhergeht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. In dessen Rahmen sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt. Diese sind bei der Planung von Bauvorhaben unbedingt zu berücksichtigen, um sachgerechte Abdichtungsmaßnahmen realisieren zu können.

Das Plangebiet befindet sich nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins, aber es ist als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist potenziell mit einer Überschwemmung sowie mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Da gemäß § 46 Abs. 3 HWG<sup>4</sup> Vorkehrungen zu treffen sind, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern, sind keine Sensibilitäten erkennbar, die im Rahmen der Planaufstellung nach § 13a BauGB zu berücksichtigen wären. Zusätzlich gelten unabhängig vom Bebauungsplan die geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs. 2 WHG<sup>5</sup>) und des hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG), insbesondere die Pflicht zur Verwertung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers.

### 2.2 Klima, Luft und Immissionsschutz

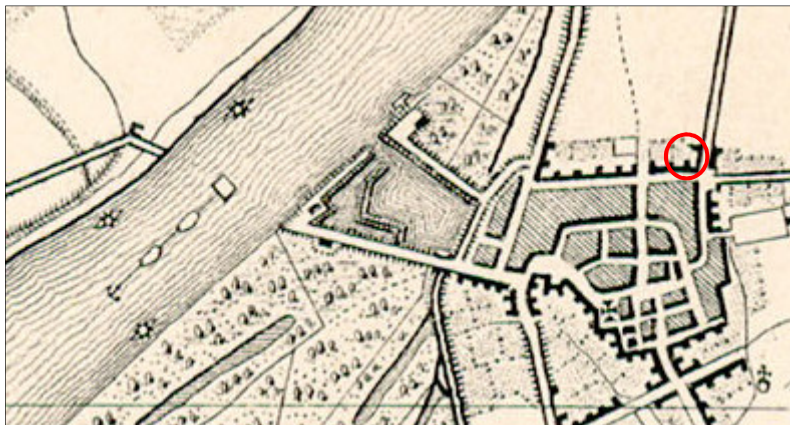
Das Plangebiet innerhalb der Ortslage hebt sich durch keine besonderen kleinklimatischen Funktionen hervor. Eine stärkere Durchgrünung im Zuge der Neugestaltung des aktuell vollversiegelten Bereichs würde sich in einer lokalen Verbesserung der lufthygienischen Bedingungen auswirken, was im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung bedeutsam ist. Positive kleinklimatische Veränderungen durch Entsiegelung sind bedingt durch eine verzögerte Verdunstung und eine reduzierte Aufheizung im Sommer und dadurch leicht geringere Durchschnittstemperaturen im Innenbereich. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die in Zukunft weiter steigende Hitzebelastung im Sommer von Bedeutung. Auch die Verwendung heller Straßenbeläge (statt Schwarzdecken) kann erheblich dazu beitragen, das Wohnklima im Sommer erträglich zu halten. Der Bebauungsplan setzt einschließlich entsprechender Artenlisten fest, dass mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen zu begrünen sind. Je Symbol in der Planzeichnung ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte können um bis zu 2 m verschoben werden. Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Für die Anpflanzungen sind Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine geeignete Baumscheibe mit entsprechender Schutzvorkehrung vorzusehen. Zudem wird festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen sind.

<sup>4)</sup> Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338).

<sup>5)</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).

## 2.4 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz

Die Planung betrifft einen Bereich, der im 19. Jahrhundert den Siedlungsrand von Gernsheim darstellte (vgl. Abb. 4). Die Schafstraße stellte damals den äußersten Straßenzug im Norden der Stadt dar, während die Darmstädter Straße als Fortsetzung der Magdalenenstraße als wichtige Verbindung in Richtung Darmstadt führte. Das alte Betandsgebäude Darmstädter Straße 2 ist daher auch als Einzelkulturdenkmal in der Denkmaltopographie aufgeführt. Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz (Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau) einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßenzüge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen.



**Abb. 4:** Ausschnitt aus der Karte des Großherzogtums Hessen, Blatt 26 Worms (Quelle: LAGIS Hessen<sup>6</sup>). Das Plangebiet ist rot umkreist.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## 2.5 Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- oder Wasserrechts sind nicht betroffen.

## 2.6 Arten- und Biotopschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schafstraße/Ecke Darmstädter Straße“ wird ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, auf welchen an dieser Stelle verwiesen wird.

<sup>6</sup>) LAGIS Hessen: Karte von dem Kurfürstenthume Hessen. Aufgenommen von dem Grossherz. Generalquartiermeisterstabe. Herausgegeben vom Kurfürstlich Hessischen Generalstab 1840-1841. Niveau-Karte auf 112 Blättern. 1:25.000. Abfrage am 22.03.2019: [<https://www.la-gis-hessen.de/de/subjects/browse/id/1/current/26/sn/hkw>]