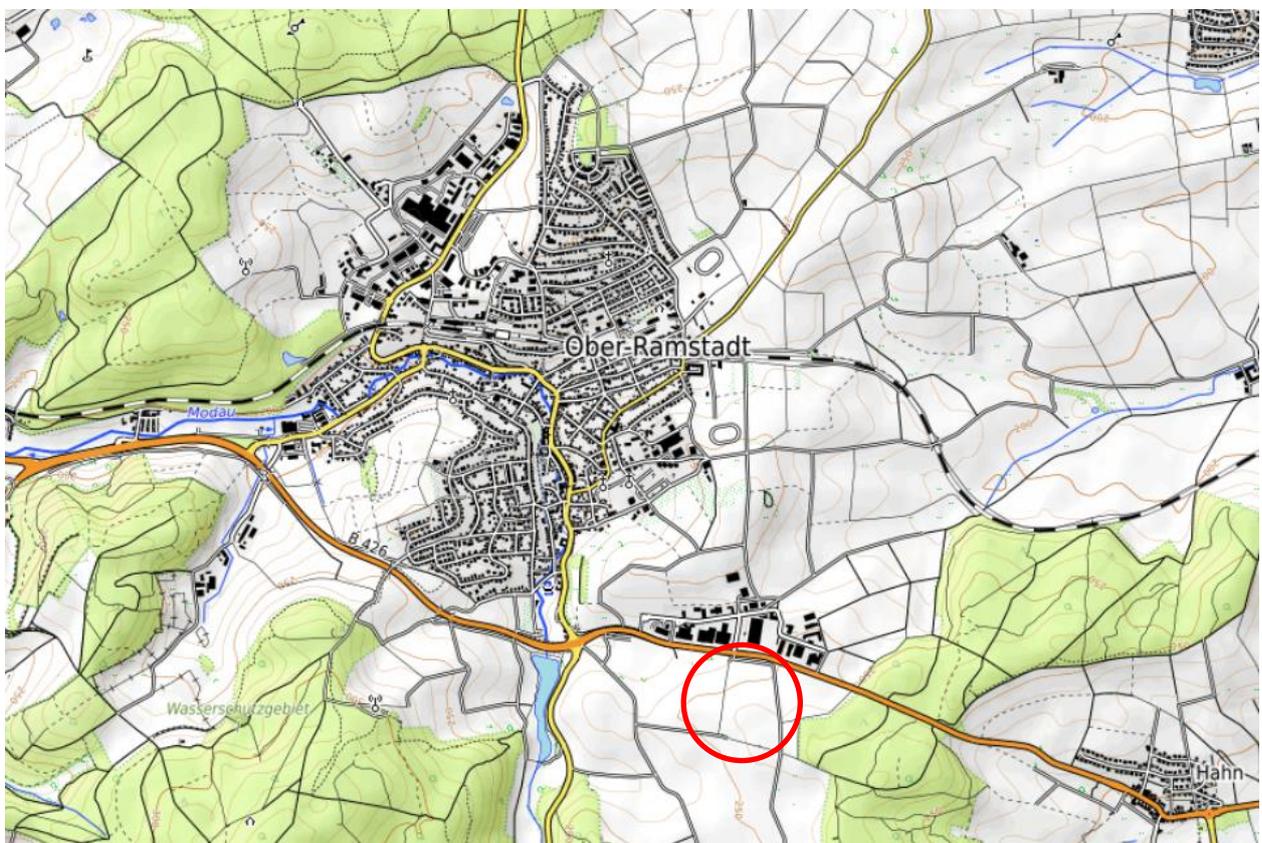




Stadt Ober-Ramstadt

15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbegebiet Pomawiese III“ in Ober-Ramstadt



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Begründung

November 2020

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Christina Nolden
Stadt- und Landschaftsplanung
Schlossstraße 36
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis Teil I (städtebaulicher Teil)

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	13
I.1.5	Erschließungsanlagen, Verkehrserzeugung	14
I.1.6	Baugrund / Grundwasserstände/ Bodenschutz/ Altflächen	15
I.1.7	Denkmalschutz	16
I.1.8	Klimaschutz und Energieeinsparung	16
I.1.9	Wasserwirtschaftliche Belange	16
I.1.10	Landwirtschaftliche Belange	18
I.1.11	Belange des Immissionsschutzes	19
I.1.12	Belange des Waldes	20
I.1.13	Belange des Artenschutzes	20
I.1.14	Belange des Kampfmittelräumdienstes	20
I.1.15	Belange des Luftverkehrs	21
I.2	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	21
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	21
I.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	22
I.3.2	Überbaubare sowie nichtüberbaubare Grundstücksflächen	22
I.3.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz	22
I.3.4	Hinweise zum Planvollzug	23
I.4	Zusammenfassung der Umweltbelange	23
I.5	Bodenordnende Maßnahmen	25
I.6	Planverfahren und Abwägung	26

II Umweltbericht

(siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht)

Anlagen:

1. Bestandsplan zum Umweltbericht
2. Entwicklungsplan zum Umweltbericht
3. Biotopbilanz zum Umweltbericht
- 3a. Darstellung externer Ausgleich zur Biotopbilanz
4. Bodenbilanz zum Umweltbericht
5. Landschaftsbildbewertung zum Umweltbericht
6. Artenschutzprüfung, Büro für Umweltplanung, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach
7. FFH-Vorprüfung, Büro für Umweltplanung, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Ober-Ramstadt beabsichtigt mit diesem Bauleitplanverfahren ein neues Gewerbegebiet an der B426 in Gegenlage zu dem bestehenden Gewerbegebiet Pomawiese I und II für eine konkrete Firmenansiedlung auf bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen auszuweisen. Zur Vorbereitung der Gewerbeausweisung wurden bereits Grundstücksverhandlungen mit positivem Ergebnis aufgenommen. Erste Kaufverträge sind bereits abgeschlossen. Die Stadt erwirbt die als Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen. Die landwirtschaftlichen Wege sowie die als Retentionsbecken vorgesehene Fläche befinden sich bereits seit längerem im Eigentum der Stadt.

Die Planung liegt im bislang unbeplanten Außenbereich und ist daher im Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs aufzustellen. Aufgrund der Darstellung von Landwirtschaftsflächen im bisherigen Flächennutzungsplan ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Stadt hat bereits am 03.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Ausweisung eines Gewerbegebiets „Pomawiese III“ beschlossen. Die Flächen sind auch im Regionalplan Südhessen 2010 bereits als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Die bauliche Entwicklung des Gewerbegebiets ist an dieser Stelle besonders sinnvoll, da der Bereich durch das gegenüberliegende Gewerbegebiet bereits entsprechend baulich vorgeprägt ist und sich bei der Ansiedlung weiterer Gewerbenutzungen Synergieeffekte für die neuen und bisherigen Gewerbebetriebe ergeben können. Vor allem ist die äußere Erschließung durch die Bundesstraße B426 optimal gesichert. Der entstehende Gewerbeverkehr ist unmittelbar an das klassifizierte Straßennetz angebunden und belastet keine innerörtlichen Wohn- und Mischgebiete.

Mit den beiden Bauleitplanungen (Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konkrete Firmenansiedlung geschaffen werden. Die bereits in der Region ansässige Firma entwickelt sich seit Jahren positiv und kann ihre durch Expansion begründeten Flächenanforderungen am heutigen Standort nicht mehr abbilden. Es stehen am angestammten Firmensitz keine Erweiterungsflächen zur Verfügung, was in der Vergangenheit bereits dazu geführt hat, dass verschiedene Firmenbereiche auf andere teilweise weit entfernte Standorte ausweichen mussten. Mit dem vorliegend geplanten neuen Firmenstandort im Gewerbegebiet Pomawiese III können die heute verstreuten Firmenbereiche wieder zusammengeführt werden, wodurch sich wesentliche betriebswirtschaftliche Vorteile ergeben. Für die Region ist es aufgrund der zahlreichen Arbeitsplätze auch aus sozialen Gründen wichtig, die Firma in der Region zu halten und deren weitere Entwicklung zu ermöglichen.

I.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südlich angrenzend an der B 426 in Gegenlage zu den Gewerbegebieten Pomawiese I und Pomawiese II.

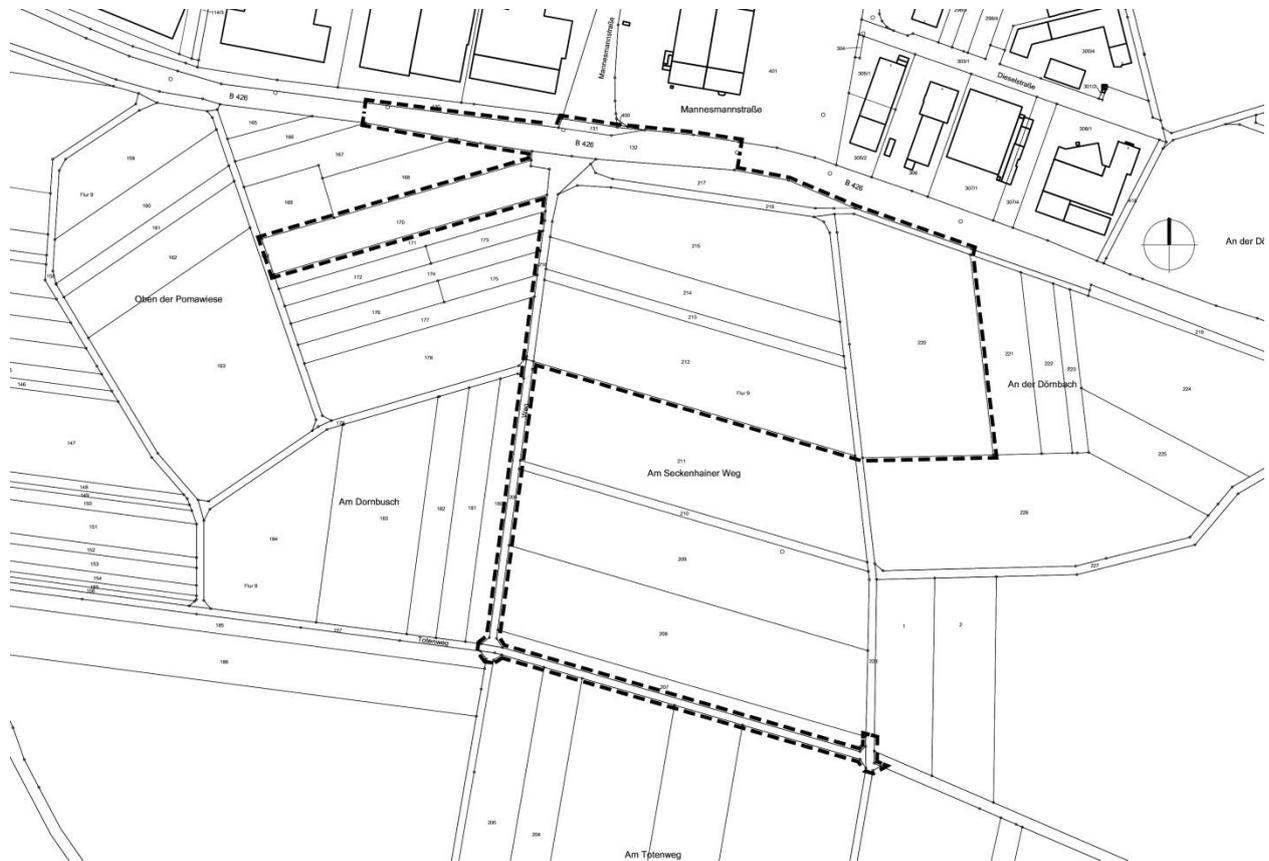


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pomawiese III“ in der Stadt Ober-Ramstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, September 2019)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke:

Gemarkung Ober-Ramstadt, Flur 9, Flurstücke Nr. 131 (teilweise), Nr. 132 (teilweise), Nr. 157 (teilweise), Nr. 170, Nr. 206, Nr. 212, Nr. 213, Nr. 214, Nr. 215, Nr.216, Nr.217, Nr. 218 (teilweise), Nr. 220 und Nr. 228 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6,25 ha.

Der von der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) betroffene Bereich entspricht einer Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Gegensatz zu diesem müssen auf Ebene des FNP die landwirtschaftlichen Wege nicht als Verkehrsflächen dargestellt werden, da es sich nicht um Hauptverkehrsstraßen oder klassifizierte Straßen handelt. Der von Änderungen betroffene Bereich ist daher etwas kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist in nachfolgender Darstellung kenntlich gemacht.

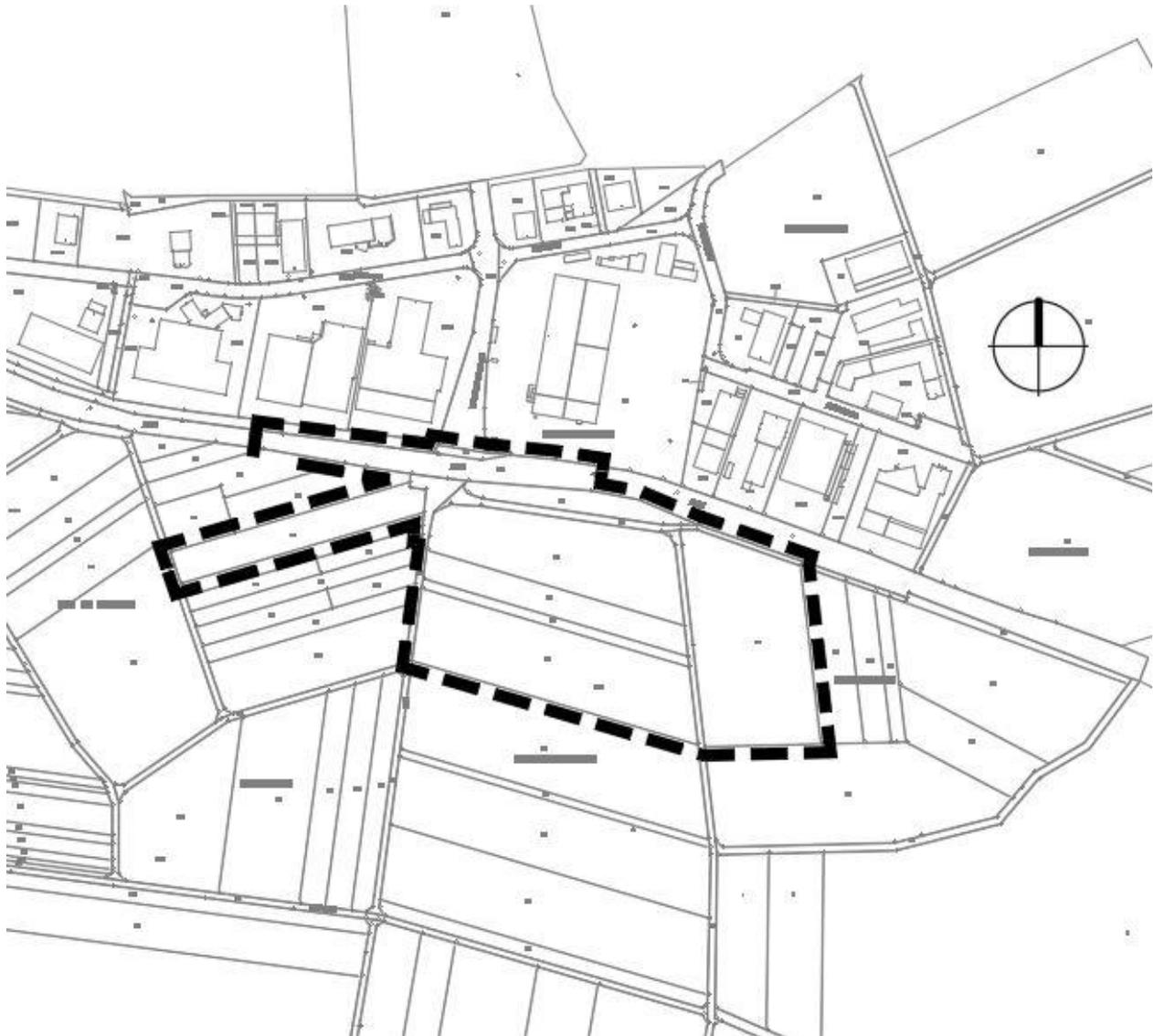


Abbildung 2: Abgrenzung des von der 15. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Pomawiese III“ in der Stadt Ober-Ramstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, September 2019)

Der von Änderungen betroffene Bereich des vorliegenden Flächennutzungsplans umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke:

Gemarkung Ober-Ramstadt, Flur 9, Flurstücke Nr. 131 (teilweise), Nr. 132 (teilweise), Nr. 170, Nr. 212, Nr. 213, Nr. 214, Nr. 215, Nr. 216 (teilweise), Nr. 217, Nr. 218 (teilweise), Nr. 220 und Nr. 228 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 5,94 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ aus. Die Bauleitplanung ist daher hinsichtlich der geplanten Gewerbefläche im Sinne des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst. **Dies wurde im Rahmen der Stellungnahme des für die Belange der Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidiums Südhessen auch schriftlich bestätigt.**

In der im Regionalplan Südhessen als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellten Fläche hat die entsprechend geplante gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Die Fläche war für den Zeitraum des aktuellen Regionalplans 2010 im Rahmen einer grundsätzlichen regionalplanerischen Planungsentscheidung zur Nutzung im Zeitraum 2006 bis 2020 vorgesehen. Bereits im Rahmen des Regionalplans erfolgte hier somit eine grundsätzliche Abwägung zugunsten der jetzt konkret geplanten Gewerbenutzung. Die Stadt Ober-Ramstadt folgt hier insofern den regionalplanerischen Zielen und dem eigenen Entwicklungsbedarf. Die Stadt ist im Rahmen der Anpassungspflicht an die Vorgaben der Regionalplanung gebunden. Alternative Flächen der Gewerbeentwicklung im Außenbereich hätten ein Zielabweichungsverfahren zur Folge, da die Ausweisung neuer Gewerbestandorte nach den Zielvorgaben des Regionalplans in den dargestellten diesbezüglichen Vorranggebieten zu erfolgen hat. Zudem stellt die Fläche eine städtebaulich sinnvolle Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebiets Pomawiese dar. Hier werden anders als an anderen Standorten am Stadtrand keine Wohngebiete durch gewerbliche Immissionen belastet, so dass die Plangebietsfläche auch bei Betrachtung alternativer Standorte nach Auffassung der Stadt Ober-Ramstadt die beste Flächenoption auch unter Berücksichtigung der Umweltbelange darstellt. Insbesondere die verkehrliche Erschließung und Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist optimal und gewährleistet neben der schnellen Erreichbarkeit auch ein Minimum an Beeinträchtigungen der Wohnlagen von Ober-Ramstadt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Das geplante Retentionsbecken (Fläche für die Regenwasserrückhaltung) soll in einem im ROP als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ dargestellten Bereich ausgewiesen werden. Dieser Bereich soll lt. ROP primär der Umsetzung eines ökologischen Verbundsystems dienen. Hier sind Flächen zur Vergrößerung und zur Vernetzung von Biotopen zu entwickeln. Das Regenrückhaltebecken soll daher natürlich begrünt und extensiv gepflegt werden. Im Bereich des Beckens werden kleinere Vertiefungen als Tümpel eingerichtet, die als Habitate für Amphibien dienen sollen. Mit der Festsetzung werden zudem Ziele der Minimierung der Klimaauswirkungen und der Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts verfolgt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatte das für die Belange der Regionalplanung zuständige Regierungspräsidium Darmstadt keine Bedenken hinsichtlich der Belange der Landes- und Regionalplanung vorgebracht. Die Planung kann somit als an die Ziele der Landes- und Regionalplanung angepasst gelten.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehene „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Landwirtschaftlicher Weg + Rettungszufahrt“ tangiert mit ca. 0,5ha das im RPS/RegFNP 2010 dort festgelegte Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Diese kleinräumige Überplanung des Regionalen Grünzugs für verkehrliche Erschließungsflächen wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Stellungnahme zur Planung aus regionalplanerischer Sicht zwar zunächst als unbedenklich beurteilt, die Erforderlichkeit dieser Festsetzung war jedoch zunächst nicht unmittelbar nachvollziehbar, weshalb hierzu noch folgendes hinsichtlich der diesen Festsetzungen zugrundeliegenden Plankonzeptionen/Planerfordernisse auszuführen ist. Der im Bebauungsplan festgesetzte landwirtschaftliche Weg an der Westseite und im Süden des Gewerbegebiets besteht in dieser Lage bereits als landwirtschaftlicher Grasweg zur Erschließung der Landwirtschaftsflächen. Durch den Ausbau in Asphaltbauweise soll die Verkehrsfunktion des bisher durch das Gewerbegebiet verlaufenden Wirtschaftswegs übernommen werden, damit der bisherige Weg die Gewerbeflächen nicht mehr durchtrennt. Der bisherige durch das geplante Gewerbegebiet führende Weg erschließt neben den Landwirtschaftsflächen auch den genehmigten Modellflugplatz, der sich einige hundert Meter südöstlich des Plangebiets befindet. Der neu zum Ausbau vorgesehene, jedoch grundsätzlich bereits bestehende landwirtschaftliche Weg erfüllt die Anforderungen an die Erschließung der Landwirtschaftlichen Flächen im betreffenden Gemarkungsbereich und zudem die Erschließungsanforderungen des Modellflugplatzes. Gemäß Beschluss der Regionalversammlung sind auch kleinflächige Inanspruchnahmen von Regionalen Grünzügen im Rahmen der künftigen Fortschreibung des Regionalplans an anderer Stelle zu kompensieren. Hierzu soll die planende Kommune entsprechende Vorschläge unterbreiten. Die Stadt Ober-Ramstadt sieht hier eine geeignete Kompensationsfläche unmittelbar am südlichen Rand des mit einer Teilfläche in Anspruch genommenen Regionalen Grünzugs. (Fläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem südöstlich gelegenen Stadtteil Wembach) Dort würde die Erweiterung der Darstellung des Regionalen Grünzugs zugleich auch das angrenzende FFH-Gebiet flankieren und hätte keine nachteiligen Auswirkungen auf die dort befindlichen Vorranggebietsflächen für die Landwirtschaft. **Nachdem auch die bestehenden landwirtschaftlichen Wege in der Fortsetzung des hier geplanten Wegs sowie auch alle übrigen Wege in der Umgebung des Planvorhabens innerhalb des regionalen Grünzugs liegen, wird seitens der Stadt nochmals um Prüfung gebeten, ob denn tatsächlich dieser neue Weg in gleicher Funktion wie die umliegenden Wege dem Ziel des Regionalen Grünzugs überhaupt widerspricht und ob seitens der Regionalplanung im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen nicht doch auf entsprechende Kompensation verzichtet werden kann.**

Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ober-Ramstadt stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar, weshalb der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern ist. Entsprechend dem Ziel der Planung ist eine „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen.

Ein Teilbereich der vorliegenden Plangebietsfläche „Gewerbegebiet Pomawiese III liegt in einem Bereich der bereits Gegenstand einer dritten Änderung des FNP war. Betroffen ist eine Teilfläche der Retentionsmulde, die im Rahmen der dritten Änderung des FNP bereits als Grünfläche dargestellt war. Die Darstellung einer Fläche für die Wasserwirtschaft war damals aber noch nicht berücksichtigt, so dass die entsprechenden Flächen des vorliegenden B-Plans auch Gegenstand der neuerlichen Änderung des Flächennutzungsplans sein sollen.

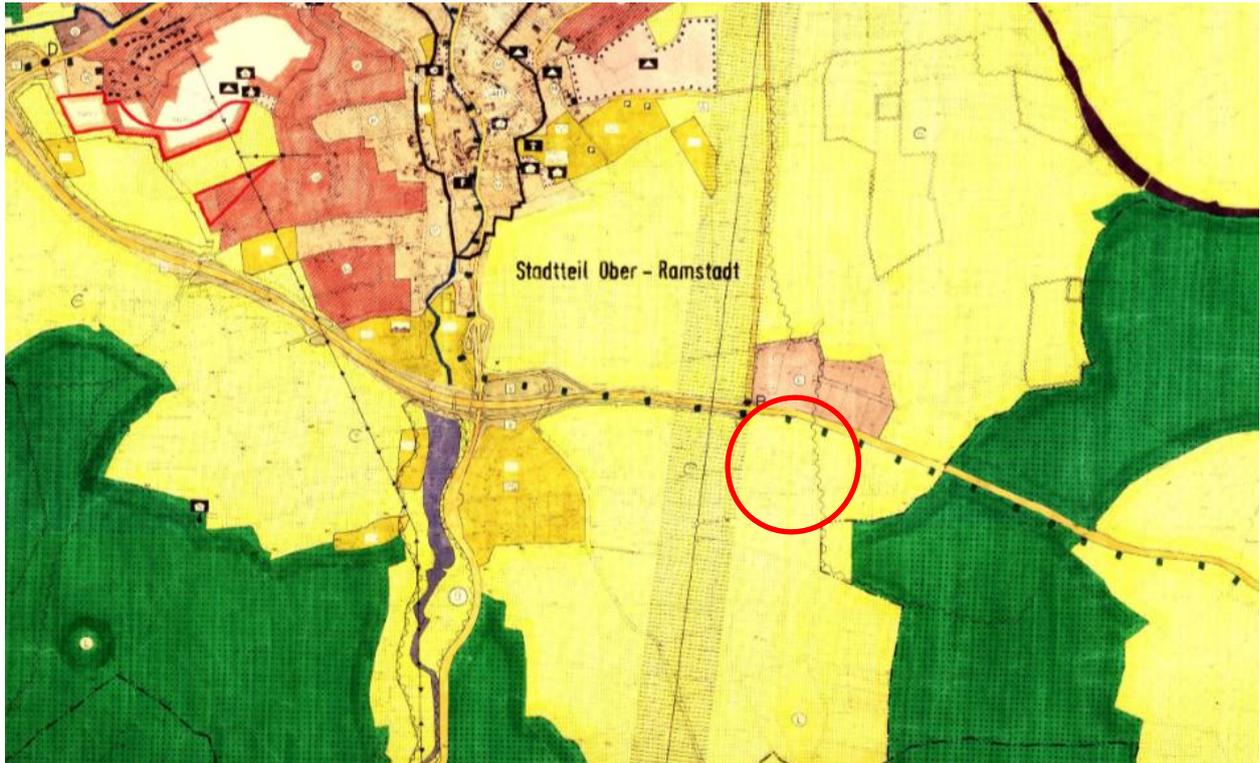


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Darmstadt-Dieburg, September 2019)

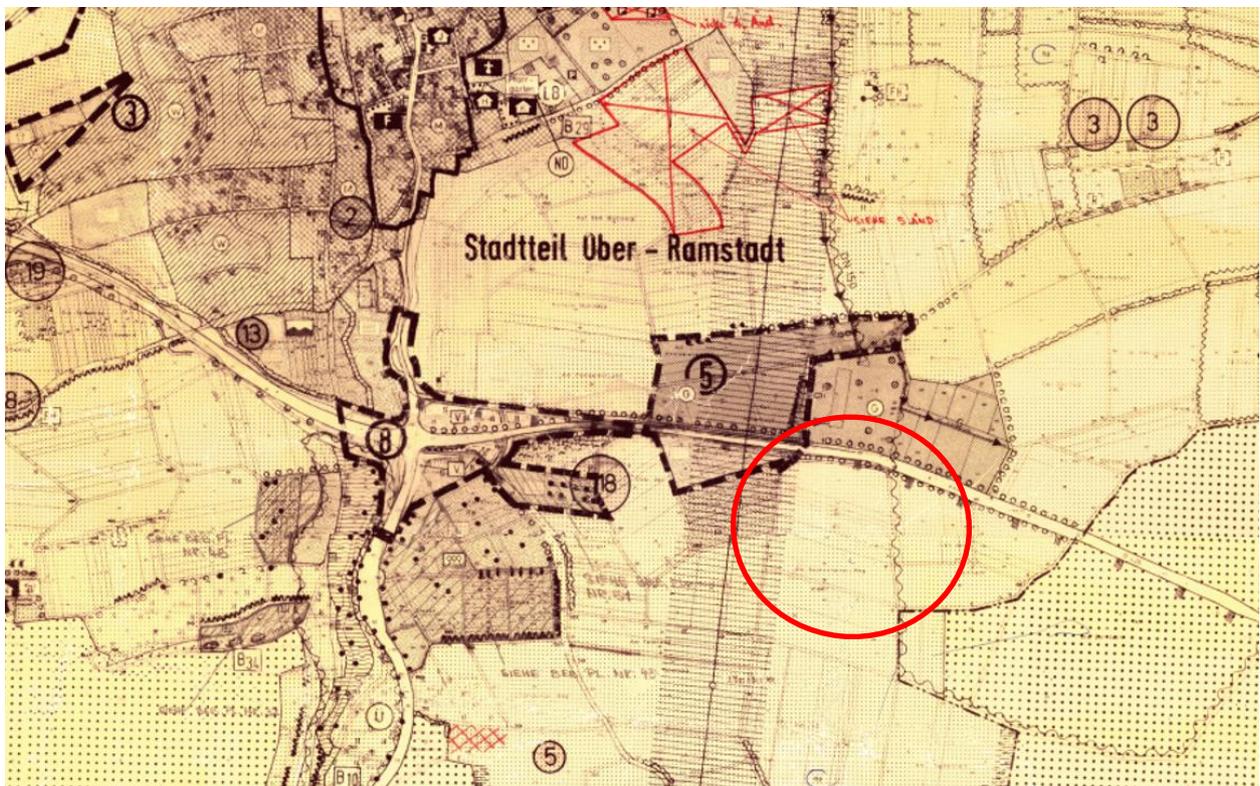


Abbildung 5: Ausschnitt aus der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ober-Ramstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Darmstadt-Dieburg, September 2019)

Natura 2000-Gebiete

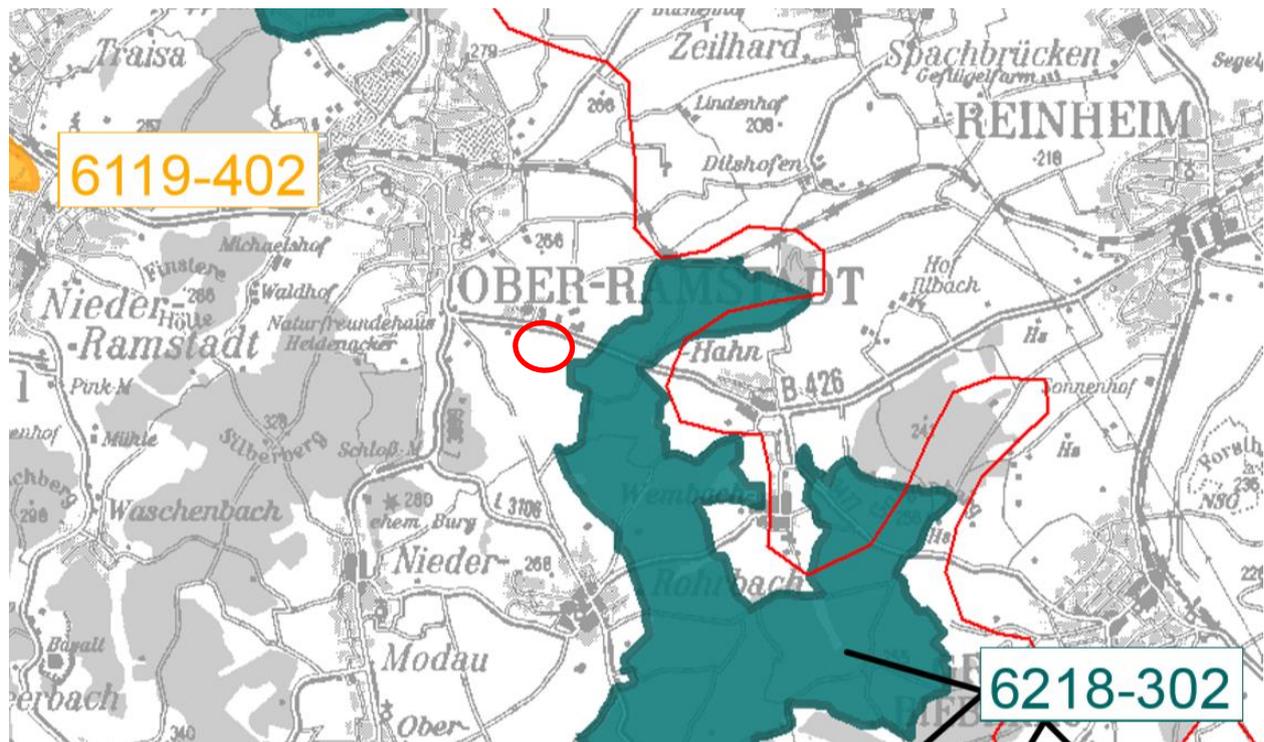


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 27.09.2019 unter <http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html>)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, nämlich das FFH-Gebiet Nr. 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwalds“. Durch die vorliegende Planung werden seitens der Stadt jedoch zunächst keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet erwartet. Die durch das Büro für Umweltplanung Rimbach (Dr. Winkler) erstellte und als Anlage der Begründung beigefügte formale FFH-Vorprüfung kommt zu einer entsprechenden Gesamtbeurteilung. **Diese Beurteilung wurde im Rahmen der Stellungnahmen zur Entwurfsplanung durch die Obere und Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich bestätigt.**

Im FFH-Schutzgebiet stehen verschiedene Lebensraumtypen unter Schutz, die aufgrund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet nicht nachteilig betroffen sind. Hinsichtlich der im FFH-Schutzgebiet benannten Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ergeben sich nach Einschätzung der Stadt ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen. Für das FFH-Gebiet wurden in der Schutzgebietsverordnung (NATURA 2000-VO Da) Erhaltungsziele für folgende Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie festgelegt:

- *Astropotamobius torrentium* (Steinkrebs)
- *Bombina variegata* (Gelbbauchunke)
- *Dicranum viride* (Grünes Besenmoos)
- *Euplagia quadripunctaria* (Spanische Flagge)
- *Myotis myotis* (Großes Mausohr)
- *Lucanus cervus* (Hirschkäfer)
- *Myotis bechsteinii* (Bechsteinfledermaus)
- *Triturus cristatus* (Kammolch)

Hierzu ist festzustellen, dass die in oder an Gewässern lebenden Arten (Steinkrebs und Gelbbauchunke sowie Kammmolch) aufgrund des Fehlens von Gewässern im näheren Umfeld des Plangebiets nicht betroffen sein können. Die Fledermausarten (Großes Mausohr und Bechsteinfledermaus) haben im Plangebiet allenfalls Jagdhabitats. Schlafplätze oder Überwinterungshabitats wie Gebäude oder größere Bäume mit Baumhöhlen sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass eine wesentliche Betroffenheit von Fledermäusen nicht zu erwarten ist. Für die Reproduktion von Hirschkäfern ist Totholz erforderlich, das im Plangebiet aufgrund der bisherigen Wiesen- und Ackernutzung nicht vorkommt. Die Spanische Flagge, ein auch tagsüber aktiver Nachtfalter, bewohnt ganz unterschiedliche Lebensräume. In schattigen, feuchten und hochstaudenreichen Schluchten und an Ufern, in Randgebieten von Magerrasen, auf Lichtungen, an Außen- und Binnensäumen von Laubmischwäldern und in blütenreichen Gärten und Heckenlandschaften in Waldnähe ist sie ebenso zu finden wie an offenen trockenen, sonnigen Halden, in Weinbergsbrachen und in Steinbrüchen. Struktur- und blütenreiche sonnige Lebensräume mit einem kleinräumigen Wechsel von schattigen Gebüsch, Staudenfluren, Säumen und Magerstandorten werden bevorzugt, da hier alle für die Larven und die Falter geeigneten und erforderlichen Lebensbereiche eng beieinander liegen. Entsprechende Habitatbedingungen liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor, so dass nicht mit Vorkommen dieser Art innerhalb des Plangebiets zu rechnen ist.

Zusammenfassend ist nicht erkennbar, dass Lebensräume oder geschützte Arten des FFH Schutzgebiets durch das vorliegende Planvorhaben gefährdet oder erheblich beeinträchtigt sein könnten.

Das Plangebiet wurde seit Sommer 2019 hinsichtlich des Vorkommens wildlebender Arten und hier insbesondere europarechtlich oder national geschützter Arten untersucht. Die entsprechenden Untersuchungen wurden noch bis ins Frühjahr 2020 fortgesetzt, um dann im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags qualifizierte Aussagen zur Betroffenheit wildlebender Arten treffen zu können. Für im Rahmen dieser Untersuchungen festgestellte geschützte Arten sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für wildlebende Arten wurden geeignete Maßnahmen durch den Gutachter festgelegt und in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

(Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). (siehe nachfolgende Abbildung 7)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) außerhalb von Risikoüberschwemmungsgebieten. (siehe nachfolgende Abbildung 8)

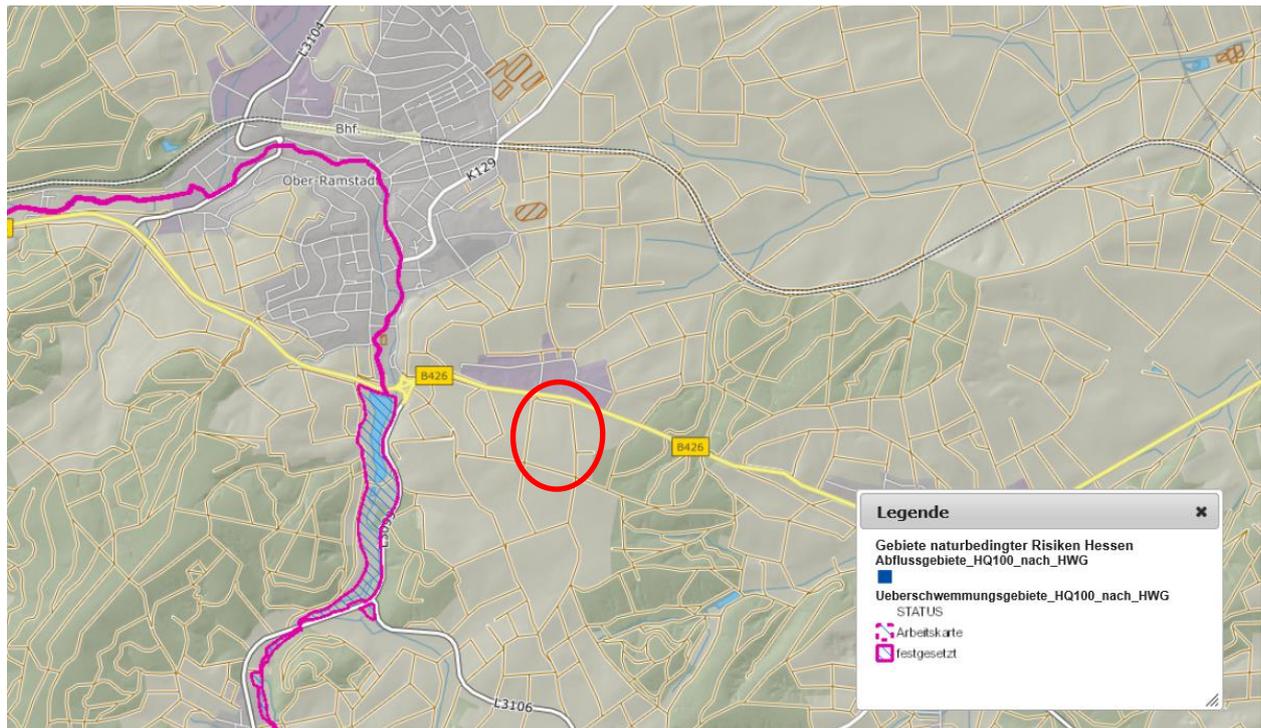


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 10.10.2019 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

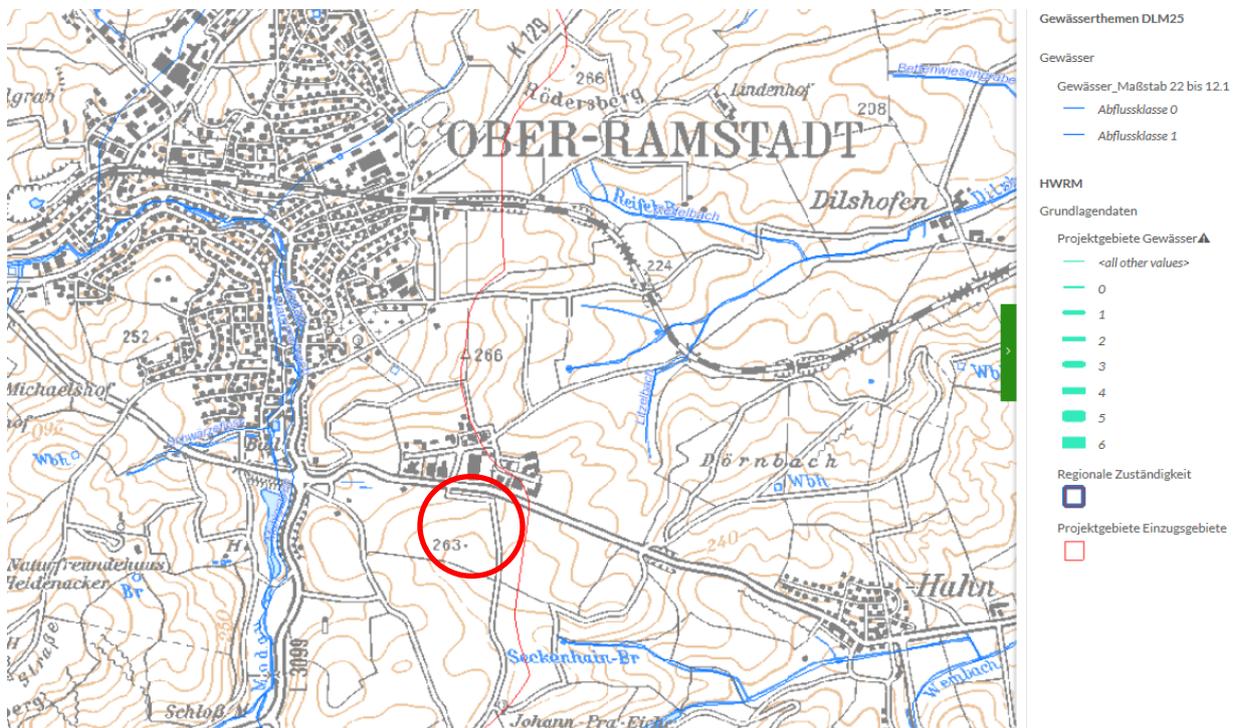


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 27.09.2019 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) teilweise in einem sich im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet der Zone III (WSD-ID 432-023, Kurzname „WSG Brunnen Schorrsberg, Ober-Ramstadt“). In diesem Zusammenhang sind die Musterschutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Diese stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

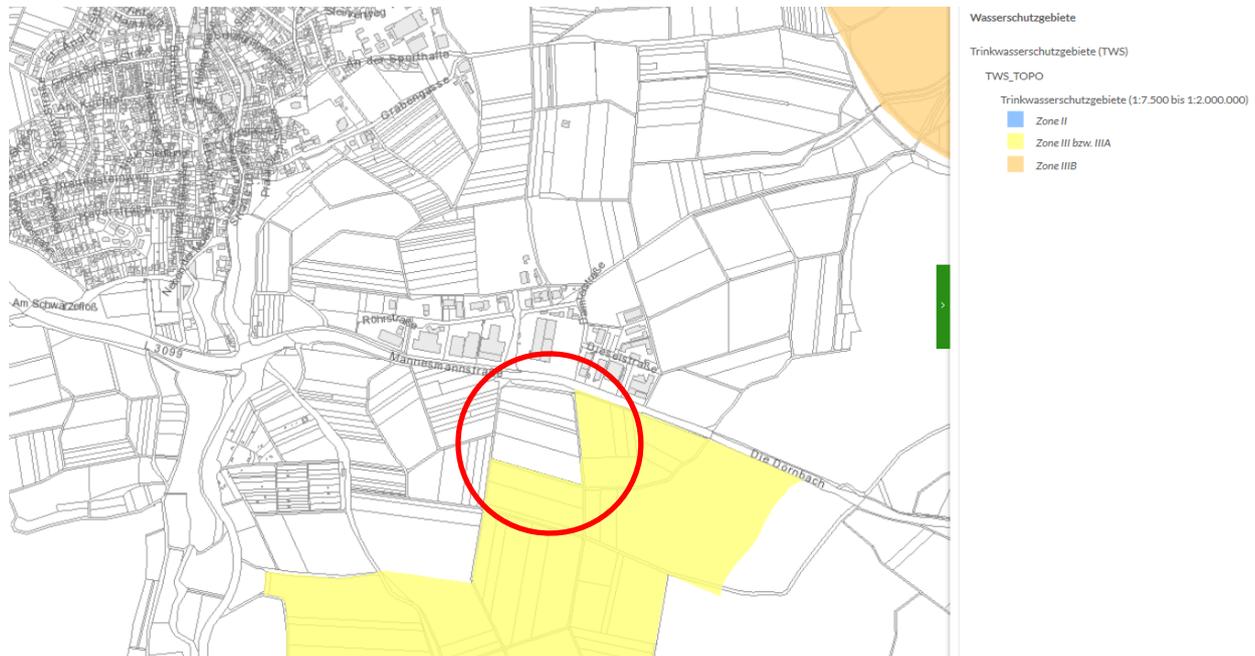


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 27.09.2019 unter <http://wrri.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrri/index.html?lang=de>)

Die Lage einer Teilfläche des Gewerbegebiets innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets wird durch entsprechende Auflagen in den späteren bauaufsichtlichen Verfahren für die Gewerbebenutzung berücksichtigt. Insbesondere Büro-, Entwicklungs- und Verwaltungsnutzungen sind im Allgemeinen mit den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung problemlos in Einklang zu bringen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (Musterschutzgebietsverordnung) sind selbstverständlich zu beachten.

Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

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

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich liegt im südöstlichen bislang unbeplanten Außenbereich Ober-Ramstadts, südlich angrenzend an der B 426 in Gegenlage zu den Gewerbegebieten Pomawiese I und Pomawiese II. Die Flächen des Plangebietes sind bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich seiner Festsetzungen an den Bebauungsplänen der Gewerbeflächen in Gegenlage an der B 426.

Die nähere Umgebung nördlich des Plangebietes ist entsprechend ihrer gewerblichen Nutzung überwiegend durch größere Hallenkomplexe geprägt, jedoch sind auch Einzelhäuser zu verzeichnen. Sattel- und Flachdächer prägen als überwiegende Dachformen das bestehende Gewerbegebiet. Die Dachfarben variieren dabei zwischen roten bis braunen und hellgrauen bis anthrazitfarbene Farbtöne. Zumindest die Hauptdachflächen sind nicht als Gründächer ausgebildet. Es sind vor allem Folien(flach)dächer sowie Ziegeldächer vorhanden.

Das als Retentionsmulde vorgesehene Grundstück ist bislang als Ackerfläche genutzt.

Im Übrigen wird das Plangebiet im Westen, Süden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgrenzt.

Eine wesentliche Prägung des Gebiets liegt mit der Bundesstraße B 426 vor. Diese führt unmittelbar am geplanten Gewerbegebiet vorbei und wurde zur Aufnahme eventuell benötigter Regelungen teilweise auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie das Plangebiet der FNP-Änderung einbezogen.

1.1.5 Erschließungsanlagen, Verkehrserzeugung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch eine Abzweigung von der B 426 in Gegenlage der Mannesmannstraße gegeben, die in zwei landwirtschaftliche Wege entlang des Plangebietes übergeht. Durch die direkte Anbindung an die B 426 ist das Plangebiet verkehrlich sehr gut angebunden. Im Bereich der Mannesmannstraße befindet sich eine Bushaltestelle, durch die das vorliegende Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

Aus der als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans beigefügten Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Reitzel geht hervor, dass perspektivisch ca. 350 Mitarbeiter im Gebiet Pomawiese III beschäftigt sein können. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens des Nahverkehrsunternehmens DADINA darauf hingewiesen, dass anhand des Modalsplits aus der jüngsten Erhebung der „Mobilität in Deutschland“ (2017) für Hessen zu erwarten ist, dass rund 10 Prozent der Beschäftigten ihren Arbeitsplatz mit dem ÖPNV über die o.g. Haltestelle erreichen. Aufgrund der jenseits der B 426 gelegenen Haltestellenposition ist mit einem entsprechenden Querungsbedarf im Bereich der Bundesstraße in Richtung des neuen Gewerbegebiets zu rechnen. Die Annahme zur erhöhten Menge die Bundesstraße querender ÖPNV-Fahrgäste wurde an die mit der Planung der Lichtsignalanlage (LSA) befassten Planer weitergegeben. Die abgeschätzte Zahl von 35 ÖPNV-Fahrgästen (10 % von 350), die sich über mehrere Busse bzw. zeitlich entsprechend verteilen wird, erfordert aus Sicht der Stadt jedoch noch keine besonderen baulichen Vorkehrungen hinsichtlich der Bewältigung des Fußgänger-Querungsaufkommens. Die Lichtsignalgesicherte Fußgängerquerung ist im Rahmen der verkehrstechnischen Lösung grundsätzlich berücksichtigt und eine sichere Querung der Bundesstraße damit gewährleistet.

In der B 426 bzw. im gegenüberliegenden Gewerbegebiet Pomawiese sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt, die in das Plangebiet hinein erweitert werden. Die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der anzusiedelnden Firma. Diese muss auch den wesentlichen Teil der sonstigen Erschließungsmaßnahmen tragen. Die Stadt beteiligt sich hier jedoch an der geplanten Errichtung einer Lichtsignalanlage im Bereich der Einmündung in die B426 sowie an dem vorgesehenen Ausbau des westlich am Gewerbegebiet vorbeiführenden Landwirtschaftsweg, der künftig in besserer Ausbauqualität wie bisher, den im geplanten Gewerbegebiet bestehenden asphaltierten Landwirtschaftsweg ersetzen soll.

Aufgrund von Voruntersuchungen zur verkehrlichen Erschließung ist bekannt, dass zur leistungsfähigen Abwicklung der zusätzlichen Verkehrsmengen infolge der Gewerbeentwicklung eine Lichtsignalsteuerung des Knotenpunktes an der B426 erforderlich wird. Diese Verkehrssteuerung durch eine Lichtsignalanlage wäre jedoch auch heute bereits aufgrund einer schlechten Leistungsfähigkeit für den Linksabbieger aus der Mannesmannstraße in die Bundesstraße erforderlich.

Hinsichtlich des im Gewerbegebiet anfallenden gewerblichen Abwassers ist ein Anschluss an die städtische Abwasseranlage vorgesehen. Hierzu wird der im Bereich der B426 vorhandene Abwasserkanal in das Plangebiet hinein verlängert bzw. ein entsprechender Abzweig gebaut. Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser soll in einem Trennsystem in die im Plangebiet festgesetzte Retentionsmulde abgeleitet werden. Diese Mulde gibt das Niederschlagswasser dann gedrosselt in die westlich des Plangebiets bestehende größere Schilfzone ab, um diese dauerhaft mit Wasser zu versorgen. Hierdurch sollen Folgen des Klimawandels (z.B. trockene Sommer) für die Schilffläche gemindert werden. **Durch geeignete bautechnische Maßnahmen wie u.a. einen Havarieverschluss des Retentionsbeckens ist sicherzustellen, dass in die Schilffläche als nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop ausschließlich nicht verunreinigtes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Der Havarieverschluss ist für unplanmäßige Betriebszustände (z.B. den Brandfall mit Löschwasseranfall) vorgesehen. Hierdurch können Verunreinigungen sicher vor der Ableitung in die Schilfzone zurückgehalten werden. Ein entsprechender Nachweis zur schadlosen Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers aus der Retentionsmulde ist mit der Erschließungsplanung bzw. Entwässerungsplanung zu führen. Die Retentionsmulde wird begrünt und kann als Absetzbecken sowie auch als Filter wirken. Details der anzuschließenden Flächen und die Dimensionierung der Mulde sind im Rahmen der Entwässerungsplanung festzulegen.**

Für den Fall des Schließens des Havarieverschlusses soll ein Überlaufen der Retentionsmulde durch geeignete Maßnahmen wie z.B. einen Notüberlauf in den Straßengraben der B 426 vermeiden werden. Eine grundsätzliche Zustimmung von Hessen Mobil zur Einleitung in den Graben wurde bereits eingeholt.

Die Erschließung des Plangebiets mit den üblichen Versorgungsmedien Strom, Telekom sowie Gas ist im Zuge der Erschließungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

I.1.6 Baugrund / Grundwasserstände/ Bodenschutz/ Altflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt bislang keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Im Rahmen von orientierenden Boden- und Grundwassererkundungen wurden keine Altflächen oder Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen oder sonstige kritische Boden- oder Grundwasserverhältnisse festgestellt.

Der Stadt Ober-Ramstadt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden für das Gebiet vor. Aufgrund der bisherigen Landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht von entsprechenden Beeinträchtigungen von Boden oder Grundwasser auszugehen.

Nach Auskunft des Fachdezernats für Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt ergeben sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von Seitens des nachsorgenden Bodenschutzes bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Auf die weitergehende Darstellung zu den Belangen des Bodenschutzes in der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine bekannten geschützten Kulturdenkmäler.

Die vorliegende Planung wurde vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Rahmen der Stellungnahme zur Vorentwurfsplanung zunächst dennoch abgelehnt, da nicht sicher gestellt war, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Plangebiet oder dessen Umgebung befinden sich nach Angaben von hessenARCHÄOLOGIE Bodendenkmäler (Ober-Ramstadt 92: mesolithische und vorgeschichtliche Siedlungsspuren). Es war daher zunächst nicht auszuschließen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden könnten.

Die Qualität der archäologischen Befunde wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung durch ein facharchäologisches Gutachten (Geomagnetische Prospektion) überprüft und auf diese Weise eingegrenzt. Um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, wurde seitens hessenARCHÄOLOGIE zunächst eine weitere archäologische Begutachtung, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der erforderlichen örtlichen Suchgrabungen wurden mit der Außenstelle Darmstadt der hessenARCHÄOLOGIE frühzeitig abgestimmt. Bei den daraufhin durchgeführten Grabungsarbeiten im Zeitraum 09. Bis 25.08.2020 wurden dann aber keine besonderen Funde festgestellt, so dass die Fläche des Bebauungsplans durch hessenARCHÄOLOGIE zur baulichen Nutzung freigegeben werden konnte. Der betreffende Grabungsbericht liegt hessenARCHÄOLOGIE sowie der Stadt vor und kann in der Verfahrensakte eingesehen werden.

I.1.8 Klimaschutz und Energieeinsparung

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Auf die weitergehenden Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans zu diesem Belang wird verwiesen.

I.1.9 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.9.1 Grundwasser

Im Rahmen von orientierenden Bodengutachten wurden verschiedene Aufschlüsse im Plangebiet gemacht, um die Bodenbeschaffenheit und auch Aussagen zum Grundwasserstand feststellen zu können.

Grundwasser wurde im Rahmen der Erkundung im November 2019 einzig an einem der tiefst gelegenen Erkundungspunkte am nördlichen Rand des Gewerbegebiets (DPH 10) festgestellt. Möglicherweise verläuft hier nach Einschätzung des Gutachters noch ein Relikt eines ehemals vorhandenen Bachs, was auch angesichts der „Talfüllung“ in der geologischen Karte (siehe Kap. 4.1 des als Anlage der Begründung beigefügten Gutachtens) plausibel wäre.

Angesichts der Lage auf einer Kuppe und des recht nahen Fels(zersatz)horizonts ist nach Einschätzung des Gutachters nicht mit flächendeckenden Grundwässern, allerdings mit Schichtwässern zu rechnen, die in dem bindigen Boden ohne Dränung drückenden Charakter annehmen können. Auf die entsprechende Situation ist im Rahmen der späteren Objektplanung entsprechend zu reagieren. Vorgaben des Bebauungsplans sind hier nicht erforderlich.

Das Grundwasser (oder Hangschichtenwasser) in der Erkundungsbohrung DPH 10 wurde in einer Tiefe von über drei Metern unter der aktuellen Geländehöhe festgestellt. In den übrigen Erkundungen wurde teilweise bis zu einer Tiefe von ca. 8,0 m kein Grund- oder Hangschichtenwasser angetroffen. In dem Bereich um die Erkundungsstelle DPH 10 ist tendenziell eher von Auffüllungen zur Herstellung ebener Grundstücksteilflächen auszugehen, so dass der Abstand zwischen der Geländeoberfläche und dem Grundwasser infolge der Bebauung eher noch vergrößert werden dürfte. Erfahrungsgemäß werden Gewerbegebäude oft nicht unterkellert, so dass hier ohnehin kaum Risiken für Vernässungsschäden zu erwarten wären.

I.1.9.2 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Ober-Ramstadt. Durch die Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet ist eine Steigerung des Trinkwasserbedarfs zu erwarten. Der Trinkwasserbedarf kann jedoch durch die vorhandenen Kapazitäten bzw. bestehende Belieferungsverträge abgedeckt werden.

Auf die weitergehenden Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans zu diesem Belang wird verwiesen.

I.1.9.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des im Städtischen Wassernetz zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

I.1.9.4 Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr

Der Löschwasserbedarf ist innerhalb des Plangebietes gemäß den Anforderungen aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen.

Auf die weitergehenden Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans zu diesem Belang wird verwiesen.

I.1.9.5 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der östliche Teil des Gewerbegebiets sowie ein Teil der Flächen außerhalb des Gewerbegebiets liegt innerhalb eines im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets der Zone III (WSD-ID 432-023, Kurzname „WSG Brunnen Schorrsberg, Ober-Ramstadt“). In diesem Zusammenhang sind die Musterschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Die für die jeweilige Schutzzone geltenden Verbote sind einzuhalten. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist mit der geplanten Gewerbenutzung grundsätzlich vereinbar. Auflagen und Beschränkungen sind jedoch insbesondere bei der Nutzung von Geothermie, bei Aufschüttungen und Abgrabungen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe zu erwarten.

Auf die weitergehenden Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans zu diesem Belang wird verwiesen.

Sonstige wasserwirtschaftliche Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.9.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

In der zeichnerisch umgrenzten „Fläche für die Regenwasserrückhaltung“ ist eine zusammenhängende Grünfläche als Retentionsbecken **vorgesehen. Dorthin soll das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet geleitet werden. Anschließend ist eine Ableitung in eine westlich des Plangebiets befindliche Schilffläche vorgesehen, die hierdurch auch in Trocken Jahren mit mehr Niederschlagswasser versorgt werden soll.**

Auf die weitergehenden Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans zu diesem Belang wird verwiesen.

I.1.9.7 Abwasser, Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Abwasseranlagen der Stadt Ober-Ramstadt anzuschließen. Der Abwasseranfall wird durch die vorliegende Planung ansteigen, kann aber nach bisherigem Kenntnisstand durch freie Kapazitäten der Abwasseranlagen der Stadt aufgenommen werden.

Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke sollte zunächst auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, versickert werden (Kleinflächen, Stellplätze) oder in die **dargestellte** „Fläche für die Regenwasserrückhaltung“ eingeleitet werden, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird.

Das in der **Retentionsmulde anfallende Niederschlagswasser soll** gedrosselt in die westlich des Plangebiets bestehende große Schilffläche eingeleitet werden. Mit der Einleitung in die Schilfzone soll deren dauerhafte Vernässung bzw. Wasserversorgung sichergestellt oder zumindest unterstützt werden. Nachfolgende Darstellung verdeutlicht die geplante Niederschlagswasserableitung



Abbildung 10: Lageskizze der Niederschlagswasserableitung in die Schilffläche südlich der Bundesstraße (Quelle: Christina Nolden)

Auf die weitergehenden Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans zu diesem Belang wird verwiesen.

I.1.9.8 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.10 Landwirtschaftliche Belange

Mit der vorliegenden Planung wird eine konkrete Firmenansiedlung auf bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen bauleitplanerisch vorbereitet. Somit ist mit der Planung ein Verlust von landwirtschaftlicher Anbaufläche verbunden, der die landwirtschaftlich nutzbare Gemarkungsfläche Ober-Ramstadts dauerhaft entsprechend reduziert. Dieser Verlust kann an anderer Stelle nicht ausgeglichen werden.

Bei den überwiegenden Plangebietsflächen handelt es sich um landwirtschaftlich hochwertige Böden, die für die Nahrungs-/Futtermittelproduktion für immer entzogen werden. Allerdings muss relativierend festgestellt werden, dass es in Ober-Ramstadt gemäß dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2010 nahezu ausschließlich Böden der beiden besten Bewertungsklassen 1a und 1b der Feldflurfunktionen gibt. Auch an jeder andern Stelle im Gemarkungsgebiet wären somit vergleichbar wertvolle Landwirtschaftsflächen betroffen, weshalb auch eine Verschiebung der Plangebietsfläche an eine andere Stelle in der Gemarkung keine Minderung der Eingriffe in landwirtschaftliche Produktionsflächen bringen würde.

In Ober-Ramstadt sind gegenwärtig keine freien Gewerbeflächen in Bestandsgebieten bzw. innerhalb des Siedlungszusammenhangs mehr vorhanden. Des Weiteren sind keine Leerstände vorhanden, die für die konkrete Firmenansiedlung geeignet sind. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist folglich für die geplante Firmenansiedlung unabdingbar. Im Übrigen wären auch alle anderen Flächenalternativen im Außenbereich mit dem Verlust von landwirtschaftlicher Fläche verbunden, so dass durch eine andere Standortwahl der Verlust nicht minimiert oder vermieden werden könnte. Ausgleichsflächen zur Planung werden nur in dem aus Artenschutzgründen erforderlichen Umfang auf Landwirtschaftsflächen durchgeführt. Die Stadt weist darüber hinaus keinen Ausgleich auf Landwirtschaftsflächen nach, um diese zu schonen und die Flächeninanspruchnahme zu minimieren.

Im vorliegenden Plangebiet selbst werden teilweise Ausgleichs- bzw. Pflanzmaßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und zu kompensieren. Insbesondere die festgesetzte Dachbegrünung mindert den Bedarf für Ausgleichsflächen außerhalb der Gewerbegrundstücksfläche erheblich.

Die Belange der Landwirtschaft werden neben anderen ebenfalls zu berücksichtigenden Belangen wie u.a. der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Planungsentscheidung berücksichtigt bzw. entsprechende Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Letztlich ist auch das mit der Gewerbeansiedlung zu erwartende Gewerbesteueraufkommen ein Belang, der im Planverfahren zu berücksichtigen ist, da die Gewerbesteuer eine wesentliche Säule der Gemeindefinanzen darstellt und hierdurch neben der Finanzierung von Pflichtleistungen der Stadt auch freiwilligen Leistungen im Sinne der Bürger und des Gemeinwesens möglich bleiben. Im Rahmen der städtischen Planungsentscheidung erfolgt die Gewerbeausweisung zu Lasten von Landwirtschaftsfläche. Hierdurch sollen analog zur Entwicklung der Gewerbegebiete „Pomawiese I“ und „Pomawiese II“ zusätzliche Arbeitsplätze am Standort Ober-Ramstadt geschaffen und das Wachstum des sich ansiedelnden Unternehmens ermöglicht werden. Hier erfolgt eine Abwägung der konkurrierenden landwirtschaftlichen Belange zu Gunsten der Schaffung von Arbeitsplätzen und der genannten Firmenentwicklung.

Die Gewerbenutzung ist im Übrigen über den Regionalplan bereits vorgegeben, da die Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet gemäß Kartendarstellung des Regionalplans an dieser Stelle Vorrang vor allen andern Nutzungen, somit auch vor der Landwirtschaft hat. Aus diesem Grund hat die zuständige Landwirtschaftsbehörde des Landkreises im Rahmen der zur Planung vorgebrachten Stellungnahme dann die zunächst entsprechend vorgetragenen grundsätzlichen Bedenken zum landwirtschaftlichen Flächenverlust im vorliegenden Fall zurückgestellt.

Auf die weitergehenden Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans zu diesem Belang wird verwiesen.

I.1.11 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (B 426), sowie in Gegenlage der bestehenden Gewerbegebiete „Pomawiese I“ und „Pomawiese II“ und ist durch die entsprechenden Anlagen einer Lärmvorbelastung ausgesetzt. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“ und die Stadt Ober-Ramstadt auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die Verkehrsanlage planfestgestellt ist.

Die durch das Vorhaben erzeugten Emissionen beschränken sich im Wesentlichen auf das Verkehrsaufkommen, da die Maschinenproduktion und nahezu alle sonstigen betrieblichen Geräuschquellen innerhalb von Gebäuden stattfinden. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich aber auch keine störepfindlichen Nutzungen (Wohnen etc.), so dass weder schalltechnische Untersuchungen noch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der **Flächennutzungsplanänderung** geboten erscheinen. Die Belange des Immissionsschutzes gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gelten dennoch auch für das Plangebiet und sind im Rahmen der **späteren** Bauvorlagen nachzuweisen, sofern entsprechende Beeinträchtigungen nicht offensichtlich aufgrund der Art und Anordnung der gewerblichen Nutzungen auszuschließen sind. Der nächstgelegene maßgebliche Immissionsort ist hierbei im Bereich der gegenüberliegenden Gewerbegebietsflächen anzunehmen, da dort Betriebswohnungen vorhanden sind bzw. zugelassen werden könnten.

Es sind keine wesentlichen schädlichen Einwirkungen von außerhalb des Plangebietes auf die darin geplanten Nutzungen zu erwarten. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich keine besonders stark emittierenden Gewerbe- oder Industriebetriebe. Sonstige Immissionsbelastungen durch Staub, Erschütterungen, Belendung, elektromagnetische Wellen (Elektromog) sind vorliegend nicht erkennbar, da in Umfeld keine entsprechenden Emittenten bestehen.

Auf die weitergehenden Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans zu diesem Belang wird verwiesen.

I.1.12 Belange des Waldes

Durch die Planung werden keine Waldflächen betroffen. Entsprechende Belange sind insofern nicht berührt.

I.1.13 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde **auf Ebene des Bebauungsplans** eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt und in der Planung mit entsprechenden Maßnahmen berücksichtigt. **Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung waren hierzu keine Maßnahmen darzustellen.**

Auf die weitergehenden Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans zu diesem Belang wird verwiesen.

I.1.14 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Stadt Ober-Ramstadt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt um Stellungnahme zur Planung gebeten. Im Rahmen der Stellungnahme wurde folgende Auskunft gegeben:

„über die im 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.“

Ein entsprechender Texthinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen. Weitergehende Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

I.1.15 Belange des Luftverkehrs

Die Stadt Ober-Ramstadt hat im Rahmen der Behördenbeteiligung sowohl die Fraport als auch das Regierungspräsidium hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs und des Modellflugplatzes um Stellungnahme gebeten.

Hier teilte die Fraport mit, dass gegen die Planung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken bestehen, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt das Plangebiet nach Auskunft der Fraport außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Auch seitens des Regierungspräsidiums liegen hinsichtlich des Modellflugbetriebs keine Bedenken zur Bauleitplanung vor.

I.2 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt ist der Bereich des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung ist entsprechend in einem parallelen Änderungsverfahren an die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen“ (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zum Inhalt. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird nicht zwischen Industriegebiet und Gewerbegebiet unterschieden.

Weiterhin wird die für die Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehene Fläche als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsmulde“ dargestellt und diese Darstellung mit dem Planzeichen Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelungen des Wasserabflusses – Hier: Fläche für die Regenwasserrückhaltung“ überlagert. Auf die Erläuterung des Erfordernisses dieser Fläche an anderer Stelle dieser Begründung und ausführlicher in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten landwirtschaftlichen Wege liegen außerhalb des von Änderungen des FNP betroffenen Bereichs und werden daher nicht dargestellt. Entsprechend schmale Flächen können im Flächennutzungsplan aufgrund des Maßstabes nicht dargestellt werden und entsprechen auch im Übrigen nicht dem üblichen Detaillierungsgrad von Flächennutzungsplänen.

Da es sich um ein bauleitplanerisches Parallelverfahren handelt, kann bei der Flächennutzungsplanänderung bezüglich der Vermeidung und dem Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen auf die diesbezüglichen Ausführungen zum Inhalt des Bebauungsplans verwiesen werden.

I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichsten Festsetzungen des Bebauungsplanes wiedergegeben. Auf die erheblich umfangreichere Darstellung und Begründung der Festsetzungen in der Begründung des Bebauungsplans wird verwiesen.

I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereiche werden gemäß § 8 BauNVO als „**Gewerbegebiet**“ (GE) festgesetzt.

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO **einige Nutzungen, u.a. Einzelhandel ausgeschlossen**:

Einzelhandel wird innerhalb des Gewerbegebietes ausgeschlossen, da es sich bei dem Gewerbegebiet nicht um einen integrierten Standort handelt und auch die diesbezüglichen Ziele des Regionalplans Südhessen der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in Gewerbegebietsflächen (Vorranggebiete) widersprechen. **Der Bebauungsplan folgt mit der entsprechenden Festsetzung dem regionalplanerischen Anpassungsgebot.**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone **des Bebauungsplans** angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) und die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der benachbarten Landwirtschaftsflächen unterhalb der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete mit 0,6 bestimmt.

Auch die Geschossflächenzahl wird unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte Obergrenze für das Gewerbegebiet mit 1,8 festgesetzt. Im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets Pomawiese I und II ist dieser Wert deutlich höher. Der vergleichsweise geringe Wert berücksichtigt die üblicherweise überwiegend eingeschossigen Produktionsbereiche. Mehrgeschossige Nutzungen sind vor allem im Bereich der Verwaltung und Entwicklung üblich.

Da die Geschossflächenzahl bei Gewerbehalten ein wenig aussagekräftiges Steuerungsinstrument darstellt, wird zusätzlich für die Gewerbegebietsflächen eine Baumassenzahl festgesetzt. Diese wird entsprechend der festgesetzten GRZ und der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit 9,00 m bestimmt. Hier sieht § 17 BauNVO einen Wert bis zu 10,0 vor, der im Plangebiet somit ebenfalls unterschritten wird. Die Unterschreitung der möglichen Werte des Maß der Baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO dient der Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Durchgrünung des Plangebiets sowie auch einem „offenen“ Bauwuchscharakter, der die hohe Standortqualität unterstützen soll.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird aufgrund der Lage des Plangebietes und ebenfalls im Hinblick auf das Landschaftsbild begrenzt. Entsprechend wird die maximal zulässige Höhe für das Gewerbegebiet auf 15,0 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

I.3.2 Überbaubare sowie nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Randeingrünung der Baugrundstücke werden die Baugrenzen entsprechend von der Grundstücksgrenze abgerückt. Die so entstehenden großflächigen „Baufenster“ können durch die anzusiedelnden Betriebe nach den nutzerspezifischen Anforderungen überplant und baulich genutzt werden. Diese Flexibilität dient auch dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, da eine optimale Grundstücksausnutzung ermöglicht wird, um Flächenverluste zu vermeiden.

I.3.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf den Teil II „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen. **Es handelt sich hierbei um den Umweltbericht zum Bebauungsplan, der aufgrund der Abschichtungsregelung bei Parallelverfahren vorliegend auch für die Flächennutzungsplanänderung verwendet wird.** Die darin ermittelten Maßnahmen zur Minimierung und zum

Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet werden als verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die naturschutzfachlichen Belange wurden umfassend und in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Umweltbericht und Artenschutzbeitrag **des Bebauungsplans** erfasst und bewertet. Durch die Planung bedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Verlust von Habitaten werden angemessen ausgeglichen. Der Flächenverbrauch vor allem von landwirtschaftlicher Produktionsfläche wird in der Abwägung mit hohem Gewicht eingestellt, jedoch gegen die Ziele der Planung und die damit einhergehenden positiven Auswirkungen vor allem auf das Arbeitsplatzangebot und die Wirtschaftskraft des Standortes abgewogen.

Auf die weitergehenden Ausführungen der Begründung des Bebauungsplans zu diesem Belang wird verwiesen.

I.3.4 Hinweise zum Planvollzug

In Teil „C“ der Textfestsetzungen des Bebauungsplans werden umfangreiche Angaben und Hinweise zur Erleichterung des Planvollzugs dargestellt. **Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind entsprechende Hinweise zum Planvollzug nicht erforderlich, da der Flächennutzungsplan kein unmittelbar nutzbares Baurecht schafft. Eine Planrealisierung kann daher erst auf Grundlage des Bebauungsplans erfolgen.**

I.4 Zusammenfassung der Umweltbelange

Der Umweltbericht **zum Bebauungsplan** ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsausweisung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Kumulation und Wechselwirkungen. Weiterhin werden die Planungsalternativen dargestellt und es wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen. Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

ROP	Der Regionalplan Südhessen 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ aus. Die Bauleitplanung ist daher im Sinne des § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst.
FNP	Der Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar und ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“ zu ändern.
Standortalternativen	Die Prüfung alternativer Standorte hatte zum Ergebnis, dass das vorliegende Plangebiet unter Beachtung aller Kriterien die zu favorisierende Flächenoption darstellt.
Schutzgebiete	Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete von der Planung betroffen.
Natura 2000	Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung. Für das nahe gelegene FFH-Gebiet Nr. 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwalds“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen werden kann.
Überschwemmungsgebiete	Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie eines Risikoüberschwemmungsgebietes.

Trinkwasserschutz	Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets der Zone III (WSD-ID 432-023, Kurzname „WSG Brunnen Schorrsberg, Ober-Ramstadt“), auf dessen Musterschutzgebietsverordnung verwiesen wird.
Boden	Durch die geplante Maßnahme werden die Böden im Bereich fruchtbarer Ackerflächen durch neue Bauflächen versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Standortalternativen auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad sind nicht gegeben. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können durch die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets nur zu einem geringen Teil ausgeglichen werden. In Ober-Ramstadt gibt es keine für die Bodenkompensation geeignete Flächen. Die Belange des Bodenschutzes sind daher mit einem verbleibenden Restdefizit in die Abwägungsentscheidung einzustellen.
Klima	Eine Mehrbelastung für die klimatische und lufthygienische Situation ist aufgrund der Lage des Plangebiets und dessen geplante Nutzung nur in geringem Umfang zu erwarten. Handlungsoptionen, die dem Klimawandel entgegenwirken, wurden berücksichtigt. Anlagen zum Einsatz oder zur Erzeugung von regenerativen Energien sind auf allen Grundstücksteilen zulässig.
Erneuerbare Energien	
Menschliche Gesundheit	Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle oder Katastrophen können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.
Immissionen/Emissionen	Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet die Orientierungswerte für Gewerbegebiete im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten werden. Durch konkrete Festsetzungen der zulässigen Nutzungen und Lärmschutzmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung des Plangebiets und benachbarter Nutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen werden.
Artenschutz	Die aus der Artenschutzprüfung resultierenden erforderlichen Maßnahmen werden in der Entwurfsplanung berücksichtigt, so dass erhebliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild verändert sich durch die Umwandlung der Ackerflächen in ein Gewerbegebiet. Für die Landschaftsbildbewertung wurde ein gesondertes Gutachten erstellt, das zum Ergebnis hatte, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Andere erhebliche Auswirkungen der Planung auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter konnten nicht festgestellt werden.

Vermeidung	Verringerung	<p>Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter soweit als möglich reduziert. So wird durch die extensive Dachbegrünung und die geplanten Pflanzmaßnahmen die Eingriffe in die Flora, die Böden, den Landschaftswasserhaushalt sowie die lokalklimatische Situation gemindert, die Artenvielfalt gefördert und die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert.</p> <p>Durch die Ableitung des Niederschlagswassers über die begrünte Retentionsfläche in die westlich des Plangebiets befindliche geschützte Schilfzone, wird das Wasser eingriffsnah versickert, das Grundwasser ortsnah angereichert sowie Feuchtlebensräume entwickelt und gesichert, die den Biotopverbund und die Biodiversität im Landschaftsraum fördern.</p>
Bilanzierung		<p>Der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt das Biotopwertverfahren des Landes Hessen zugrunde. Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen landschaftsplanerischen Festsetzungen wird der darüber hinaus gehende Ausgleichsbedarf durch die artenschutzrechtlich erforderliche Anlage von Blühstreifen kompensiert, die als CEF-Maßnahme vorlaufend zum Bauvorhaben als Habitat-Sicherungsmaßnahme durchzuführen ist. Auf den plangebietsexternen, stadt eigenen Ausgleichsflächen werden die Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft durch städtebaulichen Vertrag gesichert und entsprechend bewirtschaftet.</p>
Monitoring		<p>Die Stadt Ober-Ramstadt verpflichtet sich zur Überwachung und fachgerechten Ausführung der geplanten Maßnahmen.</p>

I.5 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist erforderlich. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung mit dem Beschluss zur Vorentwurfsplanung zugleich die Einleitung des Verfahrens der vereinfachten Baulandumlegung nach § 80 BauGB beschlossen.

I.6 Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat in ihrer Sitzung am 03.04.2009 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Pomawiese III“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pomawiese III in Ober-Ramstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Aufgrund zwischenzeitlicher Erkenntnisse insbesondere zu den festzusetzenden Erschließungsflächen war der Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der betroffene Bereich der FNP-Änderung zu erweitern. Dies erfolgte auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde für den entsprechend ergänzten Planbereich am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planung liegt im bislang unbeplanten Außenbereich und ist daher im Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs aufzustellen. Aufgrund der Darstellung von Landwirtschaftsflächen im bisherigen Flächennutzungsplan war eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Nach aktuellen Vorgaben des Bauplanungsrechts konnten für die Bauleitplanverfahren keine Verfahrenserleichterungen (Vereinfachtes oder Beschleunigtes Verfahren) in Anspruch genommen werden. Die Planung war daher mit mindestens zwei Beteiligungsschritten (frühzeitige Beteiligung sowie öffentliche Auslegung) gemäß § 3 BauGB, § 4 BauGB und § 4a BauGB durchzuführen.

Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt am 12.12.2019 jeweils zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Planverfahren wurden entsprechend diesen Beschlüssen, die am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht wurden, mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt.

Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, die beiden Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einzusehen und bei der Stadtverwaltung zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden hierzu in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung war damit vor den aufgrund der Covid 19 Pandemie ab März 2020 verhängten Maßnahmen abgeschlossen. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen der Bürgerbeteiligung nicht ein.

Die von den beiden Planungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 16.12.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planungen informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 07.02.2020 gegeben.

Ergänzend wurde während des Zeitraums der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein Informationstermin (Scopingtermin) für die beteiligten Fachbehörden angeboten. Dieser fand am 22.01.2020 statt. Im Rahmen dieses Termins wurde analog zur Bürgerbeteiligung Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingegangenen Stellungnahmen wurden zwischenzeitlich fachlich beurteilt und bewertet und mit entsprechender Beschlussempfehlung der Verwaltung in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung angemessen einbezogen und es wurde am 18.06.2020 ein Beschluss über den Verfahrensfortgang gefasst. Die Stadtverordnetenversammlung war dabei in ihrer Entscheidungsfindung frei und konnte die vorgebrachten Belange ergebnisoffen diskutieren und würdigen. Von den durch die Verwaltung gemeinsam mit dem Planungsbüro ausgearbeiteten Beschlussvorlagen konnte hierbei im Rahmen der Abwägungsentscheidung abgewichen werden. Auch wenn die Planungsleistungen von betrieblicher Seite bezahlt werden, ergibt sich hieraus kein Anspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplans oder bestimmte Inhalte der Planung. Die Stadtverordnetenversammlung ist in ihrer Entscheidung während des gesamten Planverfahrens frei und nur an die gesetzlichen Vorgaben, vor allem des BauGB und der BauNVO gebunden.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten nach den Beschlussvorschlägen der Verwaltung im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie zur Ergänzung von verschiedenen Fachbeiträgen, insbesondere zu den Umweltbelangen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Biotopwerte und auch zum Schutzgut Boden wurde vorgenommen und ein Bestandsplan sowie ein Entwicklungsplan zum Umweltbericht und eine entsprechende Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie eine FFH-Vorprüfung ergänzt. Auf Anforderung der Naturschutzbehörde wurde eine Landschaftsbildanalyse als weiterer Fachbeitrag erstellt. Des Weiteren wurden eine Anlage zu den geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen sowie eine schalltechnische Untersuchung bzgl. des Verkehrslärms den Unterlagen hinzugefügt. Eine archäologische Prospektion zur Voruntersuchung hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler und auch eine Boden- und Grundwasseruntersuchung vervollständigen die Entwurfsplanung.

Die sich aus den Fachbeiträgen und der Behandlung der vorliegenden Stellungnahmen ergebende Entwurfsplanungen zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans konnten in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 18.06.2020 gegenüber den Vorentwurfsplanungen entsprechend ergänzt jeweils als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt **wurde** die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.06.2020 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen mit den nach Einschätzung der Stadt Ober-Ramstadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen **wurden** während dieses Zeitraumes zusätzlich auch auf der Internetseite der Stadt Ober-Ramstadt im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten. Die Bürgerinnen und Bürger **hatten** während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen. Der Offenlagezeitraum wurde aufgrund der anhaltenden Einschränkungen des öffentlichen Lebens aufgrund der Covid-19-Pandemie angemessen verlängert. **Stellungnahmen von Bürgern gingen auch im Rahmen der förmlichen Offenlage nicht ein.**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2020 über die öffentliche Auslegung der beiden Planungen informiert. Auch ihnen **wurde** erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 21.08.2020 gegeben.

Die im Rahmen der **erneuten** Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen **wurden** fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung einbezogen. **Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die im Rahmen der fachlich begründeten Abwägungsentscheidung zu einer Änderung der Planung führten.**

Die Planung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans konnte daher in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am __.__.2020 hinsichtlich der Darstellungen unverändert zur Genehmigungsanzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde beschlossen werden.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird nach erfolgter Genehmigung durch die höheren Verwaltungsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.