

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Ober-Ramstadt
Darmstädter Str. 29
64372 Ober-Ramstadt

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
Raum 15 02



Frau Werner

Telefon: 06151 / 881-16 17
Fax: 06151 / 881-22 29
E-Mail: Umwelt@ladadi.de

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

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen

411-TÖB-24/4

Datum

7. September 2021

Bei Schriftverkehr bitte angeben!

Bauleitplanung der Stadt Ober-Ramstadt Bebauungsplan „Am südlichen Ortsausgang“ und 21. Änderung FNP im STT Rohrbach

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Bezug: Schreiben der Planungsgruppe Darmstadt
Vom 20. August 2021, Az.: 6716_Rohrbach_BPlan_TöB_4.1.docx

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Gewässer- und Bodenschutz

Im Rahmen des Scopingtermins am 07.07.2021 wurden wir zu dem vorliegenden Vorhaben „Bebauungsplan "Am südlichen Ortsrand" STT Rohrbach“ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine entsprechende Stellungnahme wurde von uns abgegeben. Uns wurden nun geänderte Unterlagen vorgelegt.

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass geplant ist, dass geplante Entwässerungssystem im Trennsystem zu errichten. Für das Schmutzwasser soll ein neuer Kanal angelegt werden. Das Regenwasser der Dach- und Straßenflächen soll über Regenwasserkanäle gesammelt und an mehreren Stellen in die bestehende Verdolung geleitet werden. Das Regenwasser der Hof- und Straßenflächen ist laut den Unterlagen behandlungsbedürftig und soll über Regenwasserbehandlungen gereinigt werden.

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

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

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

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

Fristenbriefkasten:
Jägertorstraße 207
Darmstadt-Kranichstein

Sprechzeiten:
Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
14:00 - 17:00 Uhr

Ust-IdNr. DE 111 608 693

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

Für das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen aus Industriegebieten, Gewerbegebieten oder Sonderflächen bzw. von befestigten Grundstücksflächen von gewerblich, handwerklich oder industriell genutzten Grundstücken in ein Oberflächen-gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Es ist laut den Unterlagen geplant, dass Schmutzwasser in DN 200 und mit einem Gefälle von 0,5% zu verlegen, um die bestehenden Verdolung an mehreren Stellen queren zu können.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass für die Querung des Gewässers eine wasserrechtli-che Genehmigung notwendig ist (§22 Hessisches Wassergesetz).

Laut Kapitel 12.3 (Oberirdische Gewässer) der Begründung zum Vorentwurf vom August 2021 ist weiterhin geplant die bestehende Verdolung um ca. 63 Meter nach Süden zu verlängern.

Wir weisen nochmals explizit darauf hin, dass gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 3 des Hessischen Wasser-gesetzes (HWG) die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anla-gen im Gewässerrandstreifen verboten ist.

Gemäß § 23 Abs. 3 HWG i. V. m. § 38 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist durch die zuständige Behörde eine Befreiung von diesem Verbot möglich, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt bzw. überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erforderlich machen.

Eine besondere Begründung wird in den TÖB Unterlagen nicht aufgeführt und liegt uns gegen-wärtig auch nicht gesondert vor (Stand 03.09.2021).

Sollte die Verdolung des Rohrbachs genehmigt werden, so ist für die Arbeiten eine Genehmi-gung nach § 22 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beantragen. Die Arbeiten am Graben wür-den zudem eine temporäre Wasserhaltung erfordern, die ebenfalls einer wasserrechtlichen Ge-nehmigung bedarf.

Des Weiteren verweisen wir auf unsere bereits abgegebene Stellungnahme.

Untere Naturschutzbehörde

Zunächst verweisen wir auf unsere während des Scopingtermins am 07.07.2021 vorgetragenen Anregungen und Forderungen, die inhaltlich aufrechterhalten werden.

Das Fazit aus der FFH-Gebietsprognose, dass von den Vorhaben keine erheblichen Beeinträchti-gungen auf das außerhalb der Geltungsbereiche gelegene FFH-Gebiet "Buchenwälder des Vor-deren Odenwaldes" ausgehen, kann geteilt werden.

In der Habitatpotentialanalyse (Büro Gekoplan) vom 18.01.2021 wurde eine spezielle arten-schutzrechtliche Prüfung empfohlen, die jetzt vorgelegt wurde. Leider orientiert sie sich nicht an dem Hessischen Leitfaden zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Hier muss noch nach-gearbeitet werden. Die Fundortkarte Brutvogelarten und Nahrungsgäste ist zur Verfügung zu stellen und für die Brutvogelarten, die sich in Hessen in einem ungünstigen-unzureichenden Er-haltungszustand befinden (hier: Feld- und Haussperling, Stieglitz, Hessen 2014), und die FFH-IV-Arten ist eine Art-für-Art-Prüfung vorzunehmen, für die häufig vorkommenden Vogelarten ist die Betroffenheit in der vorgeschriebenen Tabelle darzustellen.

Die Verdolung des Rohrbach wird im Plangeltungsbereich um 63 m nach Süden verlängert. Beidseits der Verdolung sind 5 m breite Maßnahmenflächen (Bepflanzung mit heim. Bäumen und Sträuchern) im B-Plan festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht nachvollziehbar, da sie inner-halb der Baugrenze und im Bereich der geplanten Innenschließung liegt. Für die im Bereich der Verdolung zu fällenden Ufergehölze am Rohrbach ist eine ökologische Baubegleitung ver-bindlich vorzusehen.

Im Bereich des Ortseingangs der Rodauer Straße aus Richtung Süden soll die Straße ver-

schwenkt werden. Durch diese Verschwenkung muss eine Reihe gut gewachsener vitaler Ahornbäume beseitigt werden. Wie beim Scopingtermin vorgetragen, sollte nochmals geprüft werden, ob die Ahornbäume erhalten werden können, indem eine andere Möglichkeit (z.B. Baumtor auf Mittelinsel, Mittelinsel mit Querungshilfe etc.) zur Geschwindigkeitsdrosselung herangezogen wird.

Im nordöstlichen Geltungsbereich wird im Bereich der Parkplätze am Friedhof eine Fläche für Vereinsgaragen festgesetzt. Die bestehenden Bäume an den Stellplätzen sind in der B-Plan-Karte als anzupflanzende Bäume dargestellt. Wir gehen davon aus, dass der Bestand erhalten werden kann, dementsprechend ist die zeichnerische Festsetzung anzupassen.

Wünschenswert wäre auch eine Bestandsdarstellung der Linden im Bereich der Landesstraße L 3106 im B-Plan, da keine Aussage in der Begründung und Bilanzierung vorliegt, wieviel Bäume aus der Reihe für die neue LKW-Erschließung des Firmengeländes entnommen werden müssen. Für die anzupflanzenden Gehölzstreifen im Geltungsbereich sollte eine vollständig geschlossene, ununterbrochene Eingrünung des Firmengeländes (Sichtschutz, Einbindung in die Landschaft, Biotopvernetzung etc.) im Süden und Südwesten gewählt und festgelegt werden. Gemäß der textlichen Festsetzung I.6 sind nur 50% der Anpflanzfläche als zusammenhängende Grünfläche anzulegen, die restliche Fläche kann als Stellplätze genutzt werden.

Die Bilanzierung ist bzgl. der zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume nicht im Detail nachvollziehbar (Straßenbäume in Bestandsbilanzierung, Birken und Kiefern an der Ostseite in der Planungsbilanzierung, berücksichtigte Traufflächen? etc.).

Die geforderte Landschaftsbildbewertung zur landschaftsbildeinwirkenden Situation der zulässigen Gebäude fehlt noch.

Landwirtschaft

Wir erheben grundsätzliche Bedenken zu o.g. Planung aufgrund der Beanspruchung von Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Bei Durchführung des Bauvorhabens ist die langfristige Entwicklungsmöglichkeit des südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes zu gewährleisten. Ebenso muss die uneingeschränkte Erreichbarkeit (Zuwegungen) dieser angrenzenden Hofstelle während und nach Abschluss der Baumaßnahme gegeben sein.

In den vorgelegten Unterlagen sind keine Geländeschnitte über Flur 1 und 2 enthalten, wir bitten diese zu ergänzen. Hier ist insbesondere auf die Höhe und Abstand des geplanten Gebäudes zu dem bestehenden Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes einzugehen.

Für die Ertüchtigung der landwirtschaftlichen Wege (Gemarkung Rohrbach, Flur 2, Flurstück 141/3 und 227 teilweise, siehe Planungsanlage 67616-19-ve) sind die Gründe darzulegen. Aus unserer Sicht ist dies nicht zwingend notwendig. Bei einer Reaktivierung wären wertvolle Kleinstrukturen (u.a. Gebüsch, Bäume, Wiesensaum) zu entfernen, was wiederum einen naturschutzfachlichen Ausgleich auf anderen ggf. landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge haben würde. Die Erreichbarkeit des landwirtschaftlichen Hofes ist nach Rücksprache mit dem Landwirt über die derzeit genutzten öffentlichen Wege gegeben.

Bei notwendigen CEF-Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen sind zur Abstimmung der Ortslandwirt sowie die Bewirtschafter frühzeitig mit einzubeziehen.

Es wird ausgeführt, dass das Biotopwertedefizit sich 430.781 Wertpunkte aufweist. Der Ausgleich soll im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt werden. Aus unserer Sicht sollte der notwendige externe Ausgleich der Eingriffe nicht auf landwirtschaftlichen Flächen stattfinden, sondern über Ökokonten oder den Ankauf von Ökopunkten erfolgen.

Laut den Ausführungen im § 1 Grundsätze der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 hat der Eingriffsverursacher bei der Auswahl der Kompensationsmaßnahmen Entsiegelun-

gen sowie solche Maßnahmen bevorzugt zu berücksichtigen, die eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung weiterhin ermöglichen. Bei einem Ausgleich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bei der Abstimmung neben der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls der Ortslandwirt einzubeziehen. Die fehlenden Angaben zum Ausgleich stellen wesentliche Elemente der Planung dar (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Wir weisen darauf hin, dass bei den Eingrünungen, Bepflanzungen sowie Einfriedungen im Planungsgebiet die doppelten Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten sind (Hessisches Nachbarrechtgesetz - HNRG).

Durch die Planung werden auch Grundstücke des angrenzenden Ackers beansprucht, der möglicherweise drainiert ist. Somit ist für die Grundstücke 347 – 358, Flur 1, Gemarkung Rohrbach, abzuklären, ob hier Drainage vorhanden ist. Sollte das der Fall sein, ist für die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten, dass weiterhin die vollumfängliche Funktionsfähigkeit des Drainagesystems erhalten bleibt.

Brand- und Katastrophenschutz

Gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden:

Löschwasser:

Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von nicht definiert und der GHmax von 20m in N/O; 15m in O; 35m in S/O und 23m am Kühweg mit der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE)

sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind:

mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.

Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten. Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust.

Hinweis: Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen.

Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist zu beachten.

Hinweis: Sollten Gebäude ohne baulichen 2.Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

Bauaufsicht (Az.: 410-3003/2021/P)

Zu dem o. a. Verfahren werden seitens der Bauaufsicht folgende Anregungen vorgetragen:

1. Zeichnerische Festsetzungen

Es wird angeregt die Südwestliche Baugrenze des neu ausgewiesenen Gewerbegebietes (Bereich Fl. Nr. 140) nachvollziehbar zu verorten um eine Übertragung des zeichnerischen Teils des Bauungsplanes auf Liegenschaftspläne und Bauvorlagen zu ermöglichen. Eine Erweiterung der Verortung der nordöstlich ausgewiesenen Baufenster „Vga“ (Bereich Fl.Nr. 307) wird empfohlen. Die Lesbarkeit der Beschriftung Fl. Nr. 141/1 und 141/2 ist schlecht, eine Anpassung der Position wird empfohlen.

2. Textliche Festsetzungen

Zu I.1 Abs. 2 Satz 1 „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber...“ wird angeregt einen zusätzlichen Verweis einzupflegen welcher titulierte dass zusätzliche private Nutzungen (Bsp. Gärten oder Pferdekoppeln) nicht zulässig sind.

Zu I.2 „Maß der Baulichen Nutzung“ wird angeregt zwei weitere Punkte aufzunehmen: 2.2.1 Grundflächenzahl und 2.2.2 geschoßflächenzahl. Die Realität bei Gliederungen und Teilungen von Grundstücken hat gezeigt dass es Sinnvoll sein kann eine Präzisierung der Bezugsgröße (Baufenster, Grundstück oder Bereich mit Gebäudehöhenbegrenzung) zu benennen.

Anmerkung zur 21. Änderung des FNP

1. Zeichnerische Festsetzungen

Die Lesbarkeit der Beschriftung Fl. Nr. 358, 357, 356 und 305 ist schlecht, eine Anpassung der Position wird empfohlen.

Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Bedenken und Anregungen nach einer überschlägigen Betrachtung gelistet wurden und mit hinreichender Sicherheit keine abschließende Aufzählung darstellten.

Untere Denkmalschutzbehörde

Wir weisen nachrichtlich darauf hin, dass sich in direkter Umgebung der geplanten Garagen auf Parzelle 307 der als Kulturdenkmal geschützte Friedhof Rohrbach befindet. Die Festsetzung einer zurückhaltenden Gestaltung wäre daher an dieser Stelle wünschenswert.

Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege.

Zur gesonderten Stellungnahme oder zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.

Altlasten

Sportkreis Darmstadt-Dieburg

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Dr. Fischbach