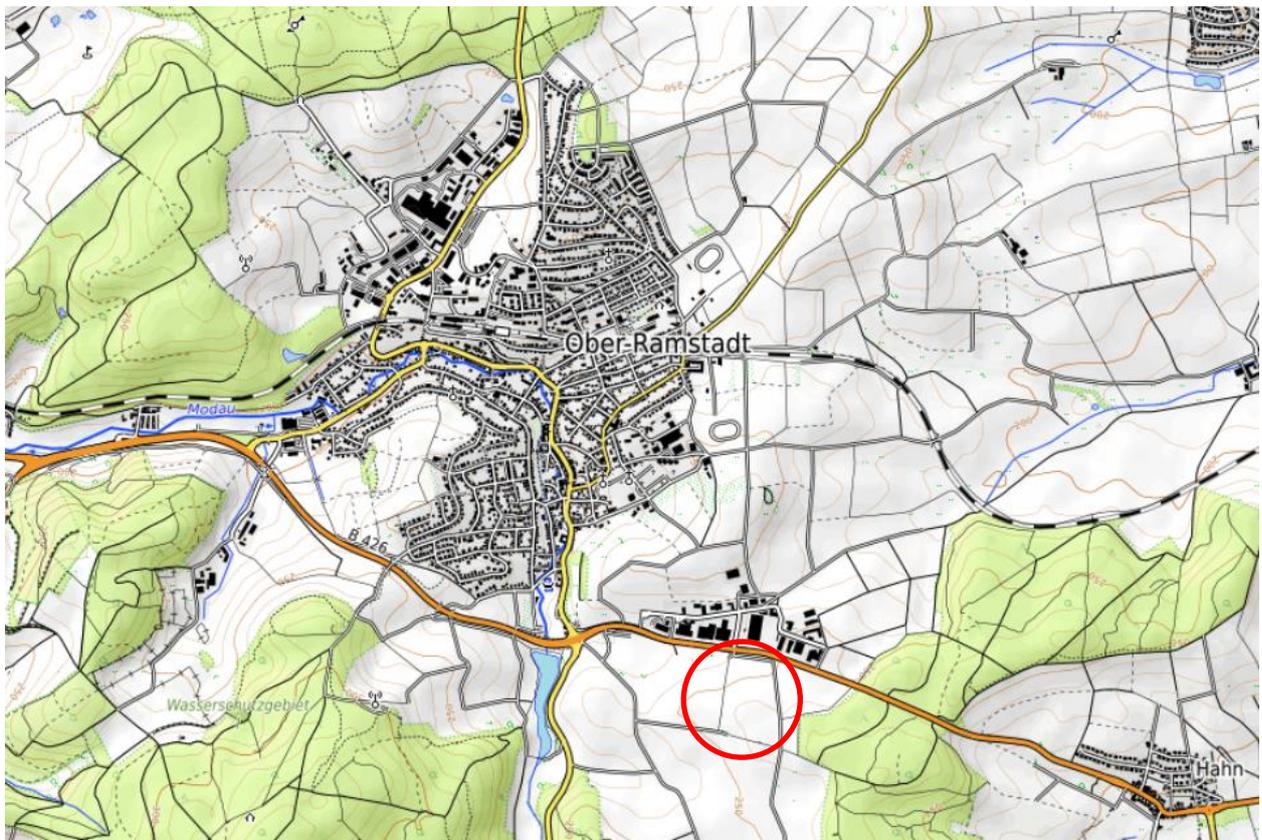




Stadt Ober-Ramstadt

Bebauungsplan „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	16
I.1.7	Denkmalschutz	18
I.1.8	Klimaschutz und Energieeinsparung	18
I.1.9	Wasserwirtschaftliche Belange	20
I.1.10	Landwirtschaftliche Belange	28
I.1.11	Belange des Immissionsschutzes	29
I.1.12	Belange des Waldes	33
I.1.13	Belange des Artenschutzes	33
I.1.14	Belange des Kampfmittelräumdienstes	39
I.1.15	Belange des Luftverkehrs	39
I.2	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	40
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	40
I.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	40
I.3.2	Überbaubare sowie nichtüberbaubare Grundstücksflächen	43
I.3.3	Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	44
I.3.4	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz	44
I.3.5	Sonstige Festsetzungen	47
I.3.6	Hinweise zum Planvollzug	48
I.4	Zusammenfassung der Umweltbelange	48
I.5	Bodenordnende Maßnahmen	50
I.6	Abschluss eines städtebaulichen Vertrags	53
I.7	Planverfahren und Abwägung	53

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
8. Geotechnischer Bericht, Geotechnische FLG GmbH, Babenhausen
- 8a. Anlage zum Geotechnischen Bericht, Geotechnische FLG GmbH, Babenhausen
9. Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg
10. Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt
11. Anschluss an die Bundesstraße, Verkehrstechnische Berechnung, Ingenieurbüro Reitzel, Groß-Zimmern
12. Entwässerungskonzeption, ARCADIS, Darmstadt

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 war 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.

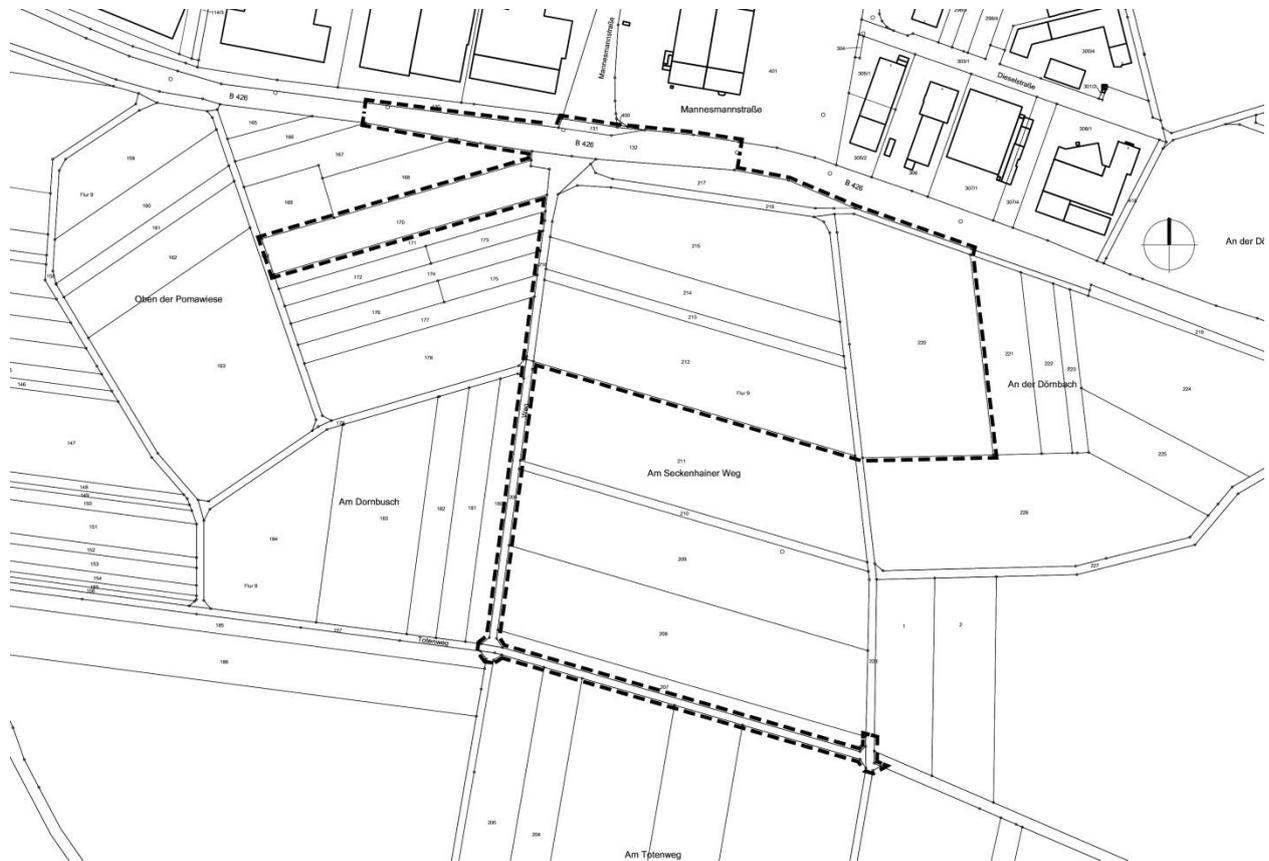


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pomawiese III“ in der Stadt Ober-Ramstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, September 2019)

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.

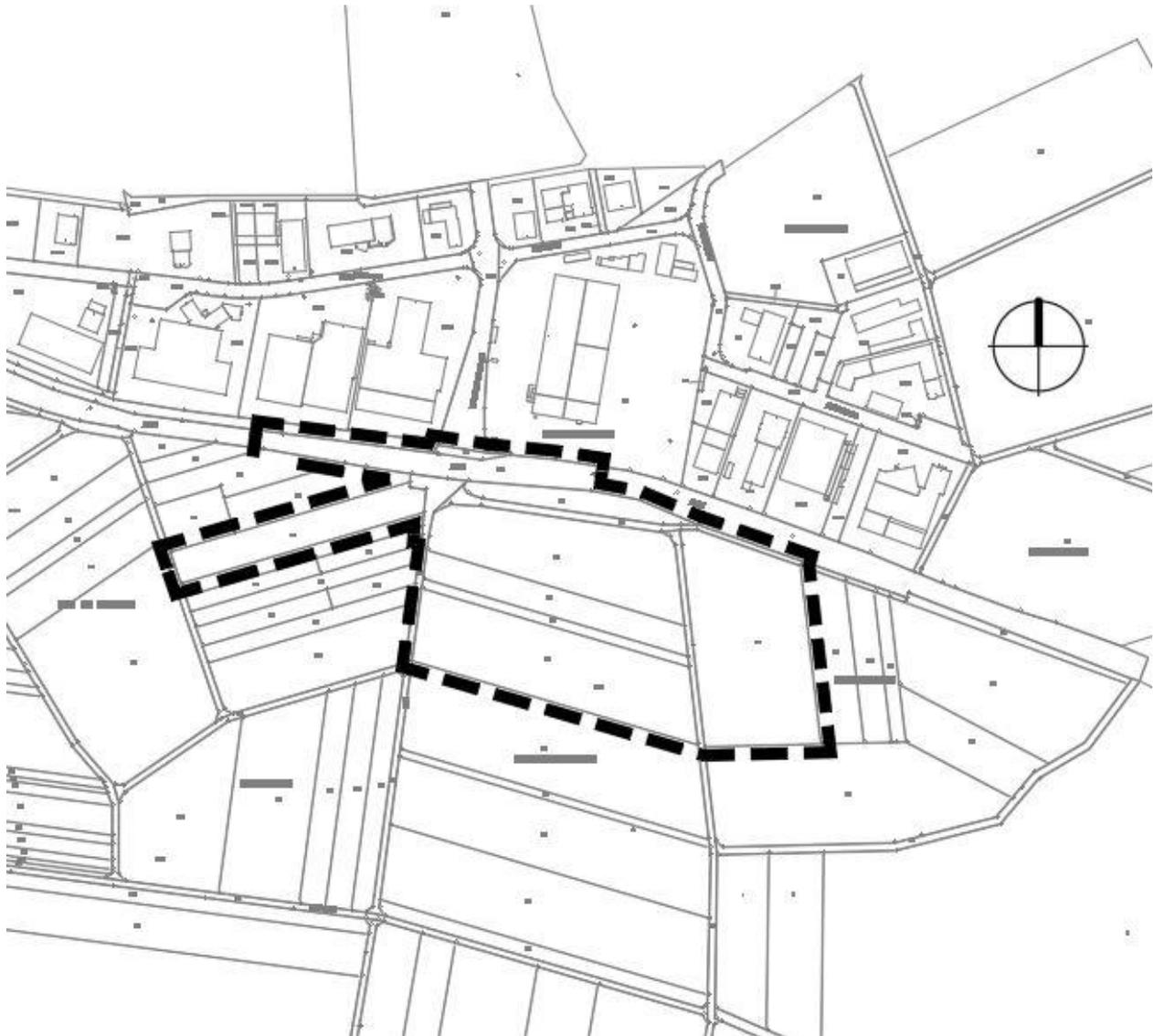


Abbildung 2: Abgrenzung des von der 15. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Pomawiese III“ in der Stadt Ober-Ramstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, September 2019)

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.

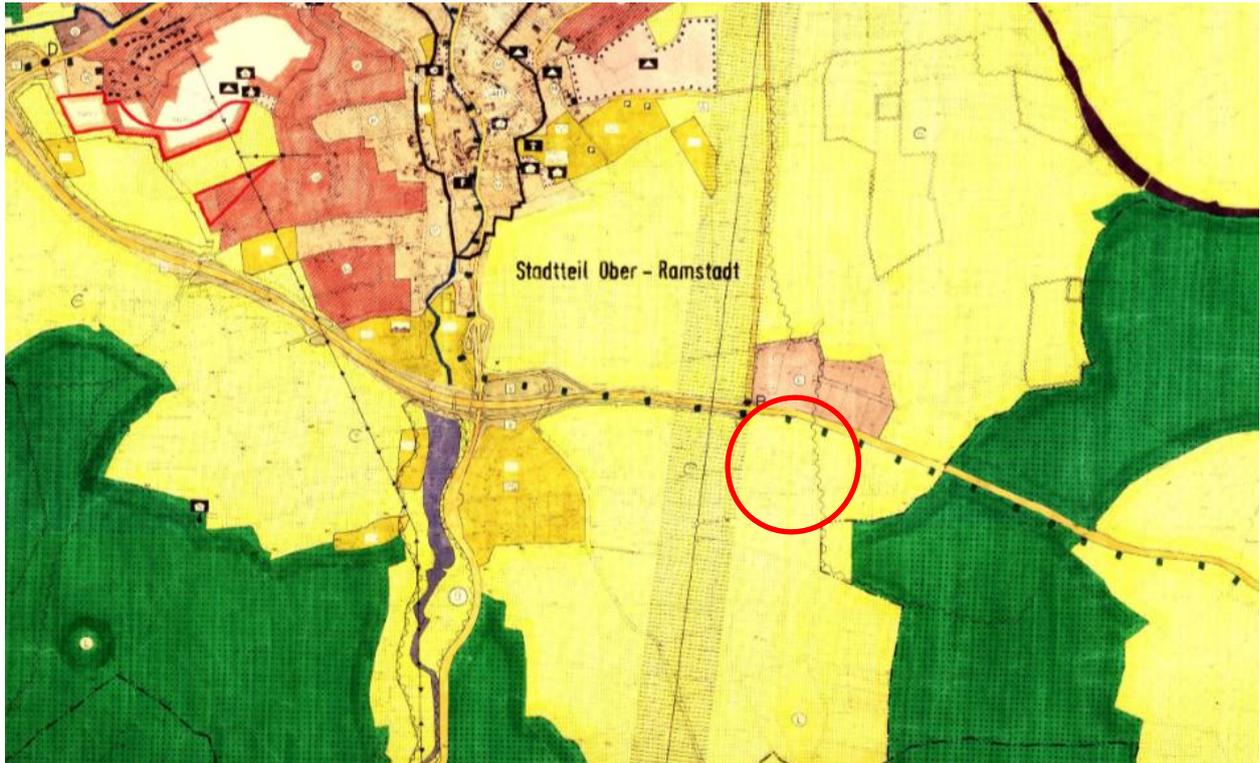


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Darmstadt-Dieburg, September 2019)

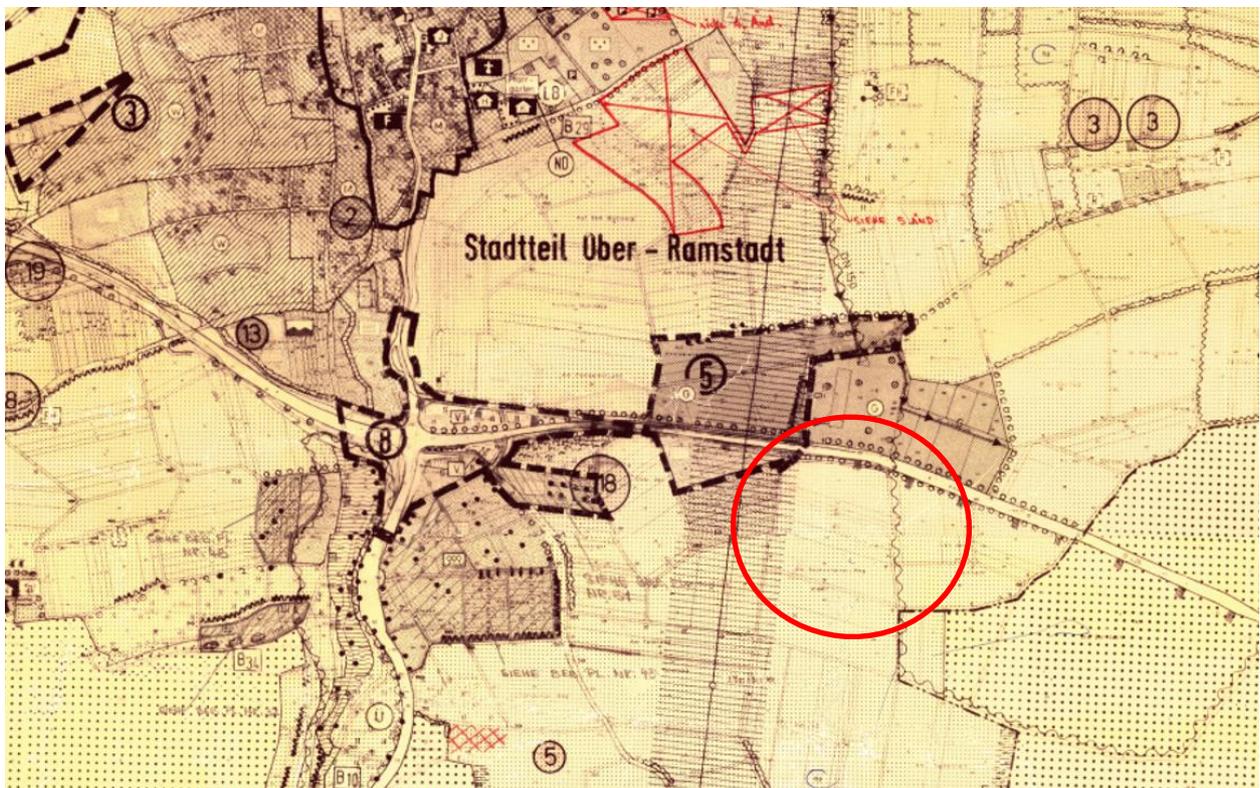


Abbildung 5: Ausschnitt aus der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ober-Ramstadt (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Darmstadt-Dieburg, September 2019)

Natura 2000-Gebiete

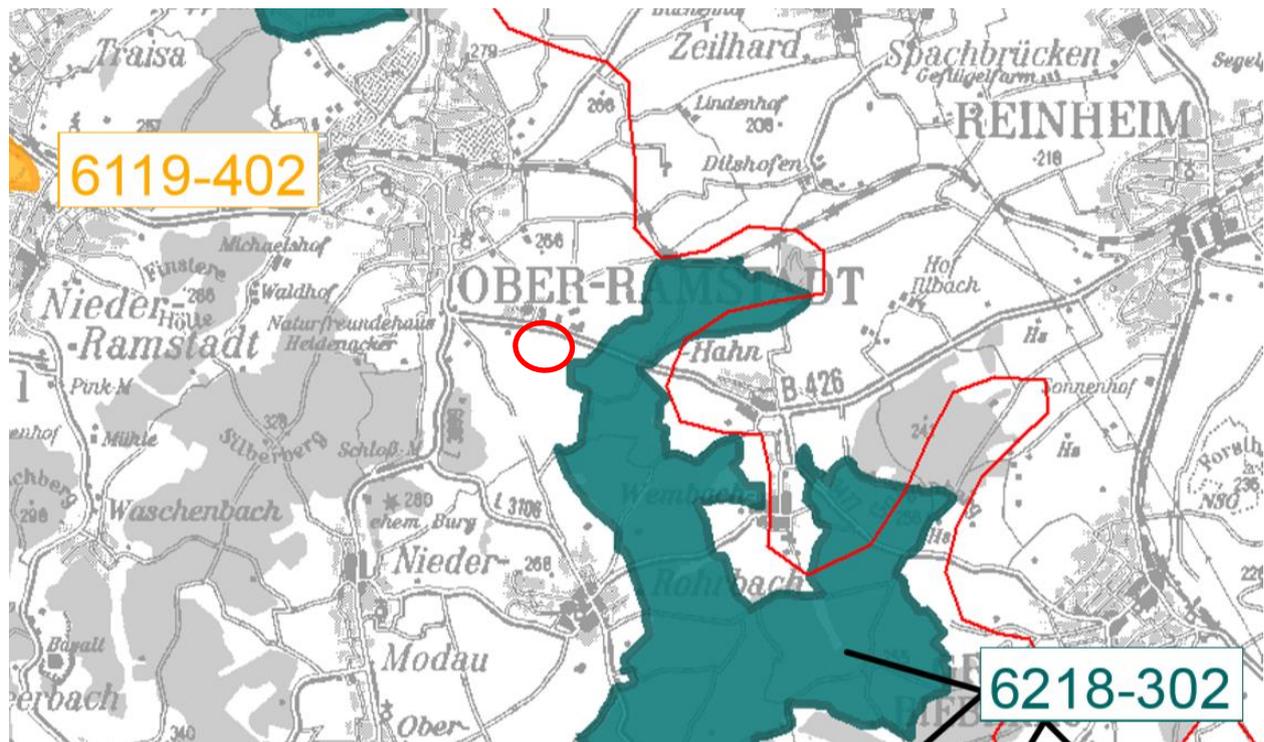


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 27.09.2019 unter <http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html>)

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)

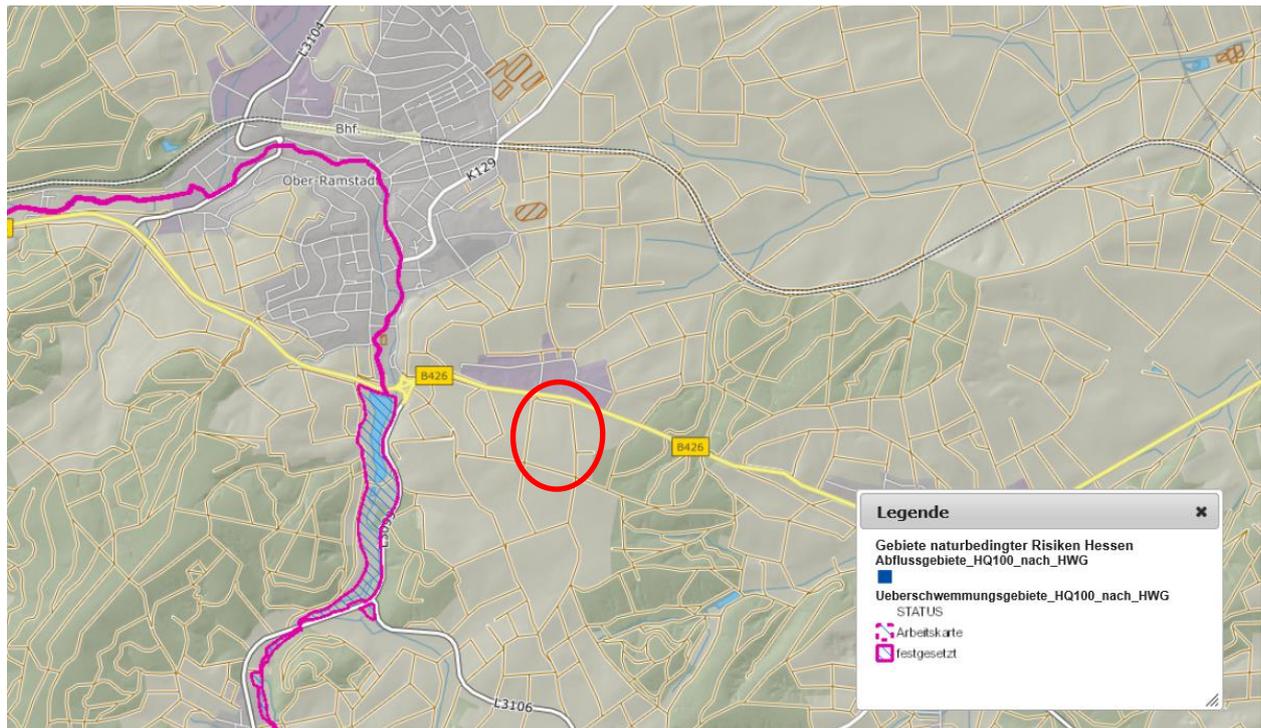


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 10.10.2019 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

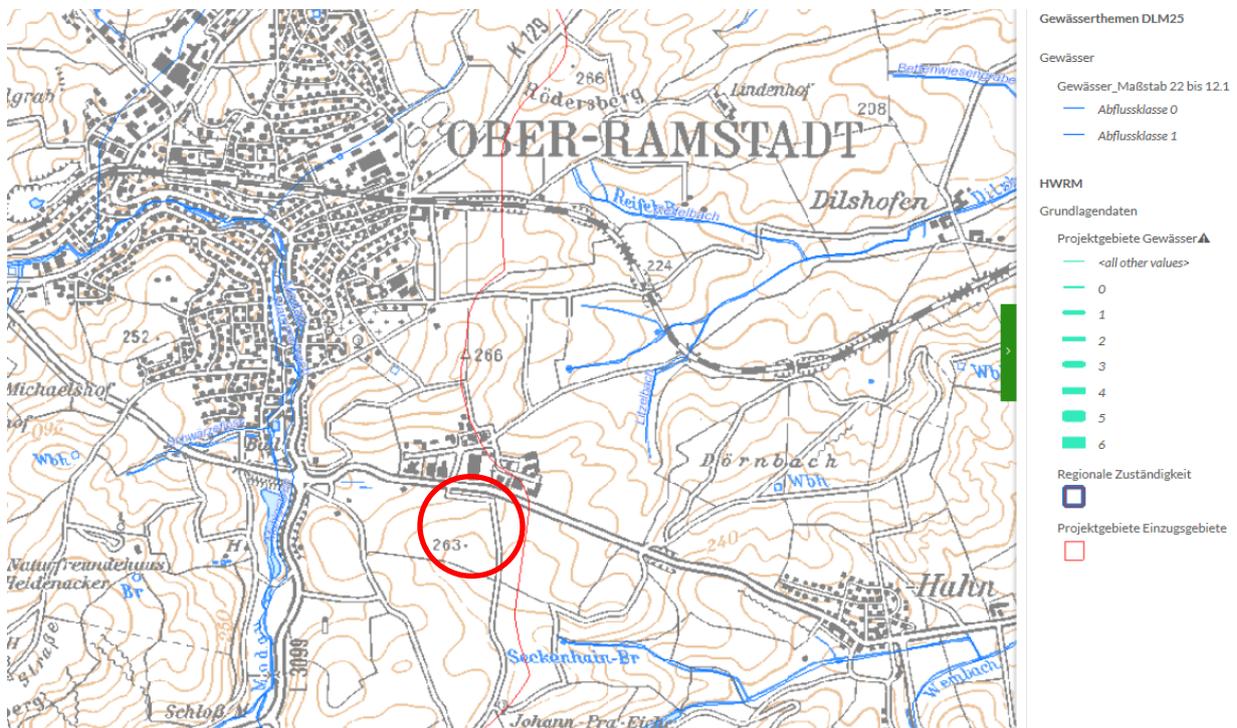


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 27.09.2019 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

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.

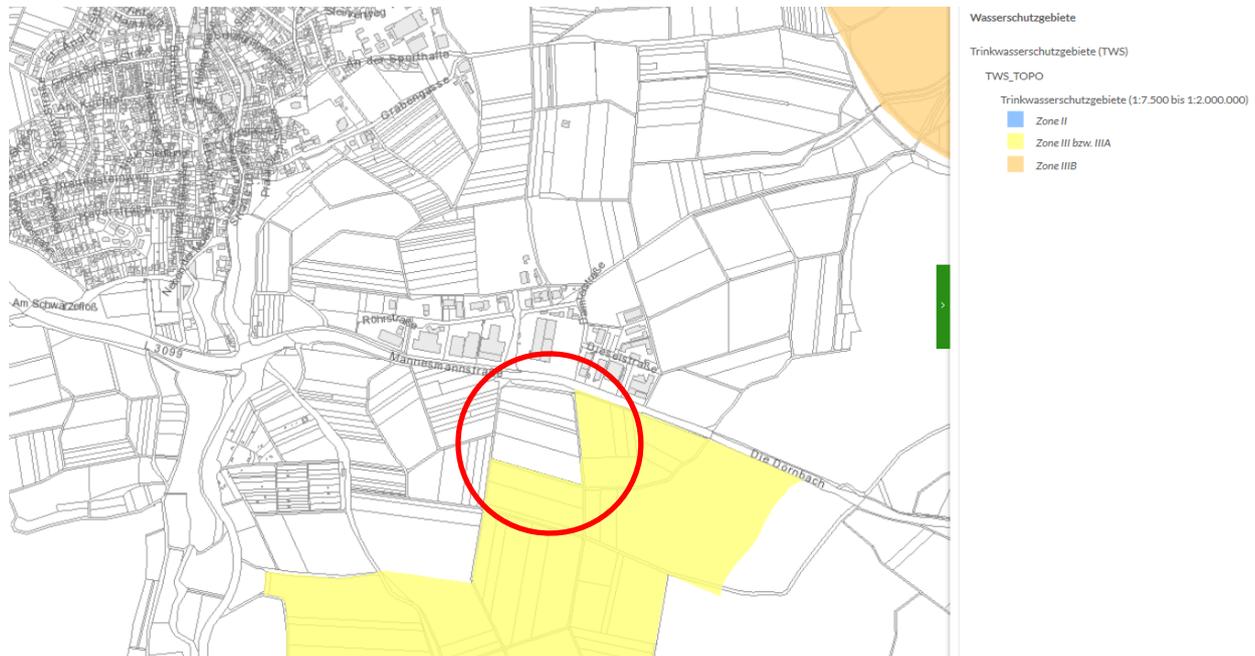


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 27.09.2019 unter <http://wrri.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrri/index.html?lang=de>)

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 Plangeltungsbereich 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 zu dieser Begründung 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 Lichtsignal-gesicherte Fußgängerquerung ist im Rahmen der verkehrstechnischen Lösung grundsätzlich berücksichtigt und eine sichere Querung der Bundesstraße damit gewährleistet.

Grundstücksein- und -ausfahrten sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zulässig, um das Netz der landwirtschaftlichen Wege nicht durch Gewerbeverkehr zu belasten. Im Bereich angrenzender landwirtschaftlicher Wege können darüber hinaus aber Zufahrten für Rettungsdienste und die Feuerwehr zugelassen werden.

Eine innere Erschließung des Gewerbegebietes ist nicht erforderlich, da nur ein Nutzer bzw. eine zusammenhängende Gewerbegrundstücksfläche vorgesehen ist.

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. Auf die diesbezüglichen Untersuchungen des Ingenieurbüros Reitzel wird verwiesen. Der entsprechende Bericht liegt der Begründung als Anlage bei.

Die technische und bauliche Realisierung der Lichtsignalanlage wird mit den zuständigen Behörden und Fachstellen einschließlich der Verkehrsbehörde des Landkreises abgestimmt. Die Lichtsignalanlage wird im Bereich bereits bestehender bzw. der im Bebauungsplan festgesetzter Verkehrsflächen errichtet. Hier besteht auch ausreichender Platz zur Aufnahme der benötigten Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer.

Die Belange der Müllentsorgung sind im Rahmen der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt. Im Bereich des vorliegenden Plangebiets ist die Ansiedlung nur eines Unternehmens vorgesehen. Hier ist davon auszugehen, dass die Müllentsorgung über größere Müllcontainer erfolgt und hierzu eine Entsorgung im Rahmen vertraglicher Regelungen zwischen der Firma und dem ZAW direkt vom Betriebsgelände erfolgt. Dazu können die im Betriebsgelände herzustellenden Wendeflächen genutzt werden. Sofern das private Grundstück seitens des ZAW oder anderer privater Entsorgungsdienstleister nicht befahren wird, kann die Abholung im Bereich des späteren Einfahrtbereichs zum Betriebsgelände erfolgen. Zum Wenden von Müllfahrzeugen sind ausreichende Wendeflächen auch im Bereich der öffentlichen Straßen außerhalb des Firmengeländes vorhanden. Die Festsetzung weiterer Wendeflächen erscheint vor allem auch im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie im Sinne der Minimierung der Umweltauswirkungen der Planung als nicht angemessen.

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.

Eine wesentliche Minderung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge ergibt sich aus der festgesetzten extensiven Dachbegrünung, durch die der Abfluss aufgrund von Benetzungs- und Verdunstungsverlusten sowie durch die Rückhaltung in den Pflanzen sowie im Substrat der Dachbegrünung minimiert und verlangsamt wird. Auf die Ausführungen der als Anlage der Begründung beigefügten Entwässerungskonzeption (Arcadis) wird verwiesen.

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 der als Anlage dieser Begründung beigefügten orientierenden Boden- und Grundwassererkundung wurden keine Altflächen oder Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen oder sonstige kritische Boden- oder Grundwasserverhältnisse festgestellt.

Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) oder der Ableitung von Hangschichtenwasser, sind diese bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgte folgender Hinweis durch die zuständige Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises: *„Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html>“*

Nach Aussagen des Bodengutachtens ist jedoch nicht mit Grundwasser zu rechnen, ggf. aber mit Hangschichtenwasser, weshalb entsprechende Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans übernommen wurden.

Im Sinne des Boden- und Grundwasserschutzes wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Erdwärmesonden eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen ist. Auch für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

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.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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

Zur Vermeidung von wesentlichen Bodenbeeinträchtigungen ist der Bodenschutzbehörde mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden sollen. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien> Es ist jedoch nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorgesehen, in wesentlichem Umfang Boden im Plangebiet aufzubringen. Vor Ort anfallender Bodenaushub soll vorrangig im Plangebiet wiederverwendet werden. Zur Herstellung nahezu ebener Grundstücksteilbereiche wird eine Terrassierung des Geländes empfohlen (siehe Schnittdarstellung auf der Planzeichnung des Bebauungsplans). Hierbei sollte ein Massenausgleich angestrebt werden, durch den die Abfuhr überschüssiger Bodenmaterialien minimiert werden kann. Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten sind nach den einschlägigen Gesetzen des Bodenschutzes getrennt abzuschleppen. Oberboden ist fachgerecht zwischenzulagern und für die Herstellung von Pflanzflächen zu nutzen. Überschüssiger Oberboden ist fachgerecht abzutragen und zur Wiederverwertung abzufahren. Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

Mit der gewerblichen Grundstücksnutzung geht zwangsläufig ein Verlust von Bodenfunktionen einher, der im Rahmen der Planung zwar minimiert, aber nicht ausgeglichen werden kann. In Ober-Ramstadt gibt es nach Prüfung durch die Verwaltung keine für eine Bodenentsiegelung geeigneten Flächen (Brachen, Konversionsflächen etc.), da entsprechende Flächen im Sinne der Innenentwicklung eine bauliche Folgenutzung erfahren haben oder für entsprechende Folgenutzungen freigehalten werden. In Ober-Ramstadt gibt es auch keine geeigneten Flächen, die für die vorgesehene Firmenansiedlung ausreichend Platz böten. Die Innenentwicklung ist daher keine Alternative zur vorliegenden Planung. Die Belange des Bodenschutzes sind daher mit einem verbleibenden Restdefizit in die Abwägungsentscheidung der Stadt einzustellen. Der betreffende Eingriff in das Schutzgut Boden wird gegen das Planungsziel der Stadt zur Schaffung der Gewerbefläche abgewogen. Auf die entsprechende Behandlung der Belange des Bodenschutzes im Umweltbericht wird im Übrigen verwiesen. Dort wurde eine Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgenommen, die trotz einiger Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut bzw. zu dessen Kompensation mit einem nicht unerheblichen Defizit abschließt. Hierzu äußerte sich das zuständige Fachdezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt für vorsorgenden Bodenschutz im Rahmen der Stellungnahme zur Entwurfsplanung wie folgt:

„Nach Darlegung des Planers verbleiben auch unter Beachtung der internen und externen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen und ein abschließender bodenschutzbezogener Ausgleichsbedarf in Höhe von 35,8 BWE. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können durch die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets nur zu einem geringen Teil ausgeglichen werden. In Ermangelung eines bodenschutzrechtlichen Instruments zur Bevorratung von Bodenwerteinheiten, vergleichbar zum Öko-Konto für den naturschutzfachlichen Ausgleich, muss leider aus bodenschutzrechtlicher Seite akzeptiert werden, dass der bodenschutzbezogene Ausgleichsbedarf nicht kompensiert werden kann.“

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.

Es wird dennoch ergänzend darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

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.

Die Fachmeinung (siehe z.B. Prof. Dr. Wilhelm Söfker, UPR 2009) zur Berücksichtigung dieses Belangs in der Bauleitplanung geht überwiegend davon aus, dass Festsetzungen zur Energieverwendung und Energieeinsparung nur unter gerechter Abwägung der Belange des Klimawandels und der Energieeinsparung mit den Belangen der Wirtschaftlichkeit rechtlich zulässig sein können und dass die Bundesregierung mit den verschiedenen Energiegesetzen gerade diese Abwägungsentscheidung fundiert und wissenschaftlich vornimmt. Die Kommentare sehen insbesondere in der Energieeinsparverordnung (EnEV) und im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EWG) eine wesentliche Entlastung für den Abwägungsvorgang in der Bauleitplanung, da diese ständig fortgeschriebenen Gesetze stets an die Entwicklung im Energiemarkt und auch in der Energie- und Heizungstechnik angepasst werden. Die Gesetze gelten in der zum Zeitpunkt der Bauantragsplanung geltenden Fassung, wodurch auch gewährleistet ist, dass Festsetzungen des Bebauungsplans nicht künftig durch strengere gesetzliche Bestimmungen überholt werden oder Anwendungskonflikte durch divergierende Anforderungen von z.B. B-Plan und EnEV auftreten können. In Gewerbegebieten ist der Sachverhalt schwierig zu bewerten, da die Beispiele Lagerhalle, Büro und Produktionslabor deutlich machen, dass die energetischen Anforderungen der

verschiedenen Gewerbenutzungen kaum angemessen in einheitliche Festsetzungen gefasst werden können.

Die Energie-Gesetze berücksichtigen jedoch alle Fälle mit angemessenen Anforderungen, die bei Gewerbeobjekten z.B. auch den Energieaufwand für Beleuchtung mit regeln. Der aufgrund der Bestimmungen der EnEV geringe Energiebedarf der im Plangebiet zulässigen Gebäude rechtfertigt keine Festsetzungen bezüglich weitergehender Anlagen zur Energiegewinnung oder anderer Maßnahmen über die Regelungen der EnEV hinaus. Die Bestimmungen der EnEV werden vorliegend für angemessen und ausreichend erachtet. In Abhängigkeit vom individuellen Energiebedarf der Gewerbebetriebe können Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung oder andere zeitgemäße Energieversorgungslösungen von den Gewerbetreibenden errichtet und genutzt werden. Der Bebauungsplan schränkt entsprechende Technologien nicht ein. Die bei Gewerbebauung üblichen Flachdächer eignen sich im Allgemeinen hervorragend zur Nutzung durch Photovoltaikmodule. Dieser Nutzung steht auch die festgesetzte Dachbegrünung nicht entgegen. Im Gegenteil belegen neuere Untersuchungen, dass die Dachbegrünung zu einer kühleren Umgebungstemperatur beiträgt und hierdurch sogar eine höhere Stromerzeugung möglich wird als bei „klassischen“ Foliendächern.

Es ist festzustellen, dass der Bebauungsplan aufgrund der flexiblen Festsetzungen der Bauvorschriften eine hinsichtlich des Energiemanagements von Gebäuden optimale Gebäudegestaltung zulässt. Auch Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zum Einsatz oder zur Erzeugung von regenerativen Energien sind auf allen Grundstücksteilen zulässig.

Eine den heutigen Anforderungen an den schonenden Umgang mit Energie und die Erzeugung regenerativer Energien angepasste Bebauung ist durch die Energiegesetzgebung des Bundes gewährleistet. Hierdurch wird auch eine Wettbewerbsgleichheit zwischen verschiedenen Gewerbestandorten gewährleistet. Die EnEV fordert einen an regenerativer Energieformen, der mit der Objektplanung nachzuweisen ist. Es liegt aber auch im Interesse der anzusiedelnden Firmen den „CO₂-Fußabdruck“ möglichst gering zu halten.

Die Stadt Ober-Ramstadt geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. Da die EnEV auch künftig weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich bis zur Bebauung der Gewerbegebietsflächen erneut Änderungen ergeben haben, die für diese Vorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die EnEV somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig. Durch die EnEV in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt. Auf die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird verwiesen.

Zur Minimierung der Flächenerwärmung im Bereich der Bebauung wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Durch Verdunstung nach Niederschlägen sowie die Substratauflage und die Bepflanzung erwärmen sich Gründächer erheblich weniger als konventionelle Dächer. Weiterhin wird die Erwärmung im Gebäude reduziert, wodurch sich der Klimatisierungsaufwand minimieren lässt. Letztlich trägt das Gründach auch zur Wärmeisolierung bei und minimiert den Heizenergiebedarf.

Es wird darüber hinaus empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch lässt sich ebenfalls die Erwärmung der Fassade sowie deren Auskühlung durch Wind minimieren. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird darüber hinaus empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten oder regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Für die Nutzung von Geothermie mittels

Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzustimmen. Im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes sind Erdwärmebohrungen unzulässig.

Hinsichtlich der Anforderungen an die Anpassung des Vorhabens an den Klimawandel sind folgende Sachverhalte festzustellen. Aufgrund der bestehenden Bebauung der sich in Gegenlage zum Plangebiet befindenden Gewerbegebiete Pomawiese I und Pomawiese II nördlich der B 426 sowie der Entfernung zu den Wohnbauflächen des Stadtgebietes werden sich nach Einschätzung der Stadt keine wesentlichen Veränderungen der Frischluftzuströme und des lokalen Klimas im Stadtgebiet ergeben. Wesentliche Auswirkungen des Plangebietes auf das Kleinklima in den Wohnsiedlungsflächen der Stadt sind nicht zu erwarten.

Ein Gefährdungspotential durch Sturmereignisse durch nahegelegene Waldflächen oder kritische Einzelbäume (Windbruch) besteht allenfalls im Bereich des Straßenbegleitgrüns südlich der B 426 oder im Bereich des landwirtschaftlichen Weges am südlichen Rand des Plangebietes, da nur dort entsprechender Baumbestand vorhanden ist. Die dort bestehenden Bäume sind regelmäßig in Augenschein zu nehmen und erkennbar geschädigte und sturmgefährdete Bäume unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Bedarf zu entnehmen. Das entsprechende Windbruchrisiko wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Im Plangebiet sollte bei der Anpflanzung von Bäumen auf gute Wachstumsbedingungen geachtet werden, da hierdurch die Vitalität der Bäume und damit deren Standsicherheit optimiert wird. Die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet trägt zu einer besseren Einbindung der Gewerbenutzung in die Landschaft bei, indem Gebäudekonturen zumindest teilweise durch Bäume verdeckt werden. Ein ökologischer Hauptnutzen der Bäume liegt aber auch in der Verschattung der darunter befindlichen Freiflächen wodurch die Flächenerwärmung auch hier minimiert wird. Auch die Verdunstung von Wasser über die Blätter von Laubbäumen trägt zur Verbesserung des lokalen Klimas bei und minimiert zudem den Niederschlagswasserabfluss aus dem Gebiet.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen. Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu Waldflächen und ist daher auch nicht durch Windbruch im Bereich von Wäldern gefährdet. Die Gewerbeflächen liegen auch nicht im Bereich von Oberflächenengewässern, die zu Überschwemmungen führen könnten. Durch die Dachbegrünung und Retentionsmulde wird der Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet auf die Menge des heute bereits im Bereich der Ackerflächen abfließenden Oberflächenwassers begrenzt. Auf die Entwässerungskonzeption wird verwiesen. Zur Vermeidung von Schäden durch von den Landwirtschaftsflächen ablaufendes Oberflächenwasser werden an der West-, Süd- und Ostseite des Plangebiets Mulden angelegt, die eventuell anfallendes Oberflächenwasser sammeln und in die Retentionsmulde ableiten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen die Auswirkungen des Projektes auf die Belange des Klimas bestmöglich minimiert und deutlich über die in vergleichbaren Gewerbebeständen üblichen Maßnahmen hinausgeht.

I.1.9 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.9.1 Grundwasser

Im Rahmen des als Anlage der Begründung beigefügten orientierenden Bodengutachtens 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. Der Bebauungsplan ist auch ohne weitergehende Erkundungen zur Grund- und Hangschichtenwassersituation als gesichert vollzugsfähig festzustellen, da heute mit üblichem bautechnischen Aufwand sogar schadlos in das Grundwasser hinein gebaut werden kann. Die Stadt Ober-Ramstadt sieht weitergehende Untersuchungen somit als nicht erforderlich an. Die Ergebnisse der Boden- und Grundwassererkundung sind hinreichend zur grundsätzlichen Beurteilung der betreffenden Verhältnisse.

1.1.9.2 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.

Die zu erwartende Trinkwassermenge bei angestrebten 300 Arbeitnehmern kann mit ca. 50 Litern je Mitarbeiter und Tag abgeschätzt werden. Dies führt bei 5 Werktagen zu einem Gesamtwasserbedarf von ca. $261 \text{ d} * 0,050 \text{ m}^3/\text{Pers.} * 300 \text{ Pers.} = \text{ca. } 3.900 \text{ m}^3/\text{a}$.

Die geplante Firmenansiedlung eines Maschinenbauunternehmens weist nur einen sehr geringen Wasserbedarf für Produktionsabläufe auf, der zudem durch Kreislaufnutzung minimiert wird. Der zu erwartende Trinkwasserbedarf wird nach Angaben der anzusiedelnden Firma bei ca. 4.000 m³/a liegen. Die entsprechende Menge kann durch bestehende Wasserförderungsanlagen bzw. Belieferungsverträge im Rahmen eines Fremdbezugs bereitgestellt werden.

Die Stadt Ober-Ramstadt hat in den letzten Jahren die nachfolgenden Trinkwassermengen verbraucht. Die maximale Eigenförderung im Zeitraum 2014 bis 2019 betrug 329.749 m³ im Jahr 2014. Dieser Maximalwert wurde in den darauffolgenden Jahren durchgängig und teilweise sehr deutlich unterschritten. So wurde im Jahr 2019 mit dem sehr heißen Sommer nur eine Wassermenge von 218.204 m³ gefördert. Aktuell bestehen folgende Förderrechte:

Förderung von Grundwasser (m³)

2020

Gemarkung	Ober-Ramstadt			Modau					Rohrbach	Wembach
	Faulbach Quelle	Mäuswiese	Schorrsberg	Riedwagl Quelle	Nd.-Modau	Ob.-Modau	Neutscher Tal I	Neutscher Tal II	Walmsberg	Wembach
Quelle / Brunnen										
Flur, Flurstück	Fl.13 Nr. 30 + 38	Fl.17 Nr. 40 + 70	Fl. 10 Nr.222	Fl. 7 Nr. 37 + 39	Fl. 5 Nr. 119 / 53	Fl. 3 Nr. 41	Fl. 5 Nr. 58 / 1	Fl.5 Nr. 57 / 1	Fl. 3 Nr. 144	Fl.4 Nr. 105 / 2
Bewilligt RP	70.000	Gesamte Quellschüttung	30.000	65.000	13.000	70.000	120.000		72.000	50.000
bis	2049	2019	2049	2049	2004	2049	2021	2021	2024	2021

Die genehmigten Förderrechte umfassen insgesamt somit 490.000 m³/a plus die gesamte Quellschüttung im Bereich der Quellen „Mäuswiese“.

Folgende Fördermengen wurden für die letzten Jahre ermittelt.

Eigenförderung und Fremdbezug von Grundwasser [m ³]				2014-2019		
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gewinnungsanlagen						
Ober-Ramstadt	77535	84132	73122	61226	70796	39334
Stadtteil Modau	151313	131171	140275	128332	146596	127253
Stadtteil Rohrbach	59217	59518	58328	60526	28620	9041
Stadtteil Wembach-Hahn	41684	31081	43574	40582	46879	42576
Summe Eigenförderung	329749	305902	315299	290666	292891	218204
Fremdbezug						
Hessenwasser	380395	400320	418048	442711	421043	470862
Stadtwerke Reinheim	25040	44672	18618	26574	51168	55009
Gemeindewerke Mühlthal	7160	7330	7424	7512	8420	7401
Summe Fremdbezug	412595	452322	444090	476797	480631	533272
Summe Eigenförderung und Fremdbezug						
	742344	758224	759389	767463	773522	751476
Verbrauch						
Verbrauch incl. Gewerbe	664796	710916	688748	700570	720075	723628
Eigenverbrauch Stadtwerke	18000	15000	18000	15000	18000	15000
Vorratsvolumen, Rohrnetz und Behälterinhalte	4100	4100	4100	4100	4100	4100
Gesamtverbrauch	686896	730016	710848	719670	742175	742728
Statistischer Verlust	55448	28208	48541	47793	31347	8748
Verluste in %	7,5	3,72	6,39	6,22	4,05	1,16

Im Vergleich der genehmigten Fördermengen und der in den letzten Jahren geförderten Mengen ist erkennbar, dass selbst ohne Fremdwasserbezug ausreichende Förderrechte zur Versorgung des Plangebiets bestehen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird dennoch empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Das von begrünten Dächern ablaufende Niederschlagswasser weist allerdings häufig Verfärbungen auf, die im Bereich sanitärer Anlagen zu Problemen führen können, weshalb eine Festsetzung zur zwingenden Brauchwassernutzung nicht erfolgt.

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. Vorausgesetzt die Gebäude sind oder werden mit harter Bedachung und mindestens feuerhemmender Umfassung errichtet, ergibt sich durch die GRZ von 0,6 und der GFZ von 1,8 ein Grundschatz mit 1600 L/min Löschwasser über 2 Stunden für ein Gewerbegebiet nach Tabelle 1 DVGW 405. Kann die Stadt Ober Ramstadt den darüber hinausgehenden Löschwasserbedarf nicht sichern, muss Sie diesen - nach der aktuellen Fassung des §45 HBKG, den Bauherren als Objektschutz auferlegen. Die über das Leitungsnetz zur Verfügung stehende Löschwassermenge (Grundschatz) ist daher im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermitteln. Die Differenzlöschwassermenge zum tatsächlichen Löschwasserbedarf der Gewerbenutzung (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. übliche Löschwasserzisternen auf Kosten und Veranlassung der anzusiedelnden Firma bzw. des Bauherrn sicherzustellen. Im Rahmen entsprechend großer baulicher Anlagen sind üblicherweise Brandschutzkonzepte zu erstellen und mit den Bauvorlagen vorzulegen, im Rahmen derer der Löschwassernachweis zu führen ist. Hierbei sind oberirdische Löschwasserzisternen bei gewerblichen Bauvorhaben dieser Größe üblich.

Die Lage von Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes sowie ggf. Hydranten eines betrieblichen Löschwassernetzes ist mit den zuständigen Fachstellen des vorbeugenden Brandschutzes sowie mit der städtischen Feuerwehr abzustimmen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Für die Flächen für die Feuerwehr ist im Übrigen die H-VV-TB A 2.2.1 1/1 (Zur Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) in ihrer gültigen Fassung zu beachten.

Sollten im Rahmen des Vorhabens Gebäude ohne 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

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.

Seitens des Fachdezernats Grundwasserschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt wurde im Rahmen der Stellungnahme zur vorliegenden Planung ergänzend auf folgendes hingewiesen.

„Sofern ein Antrag auf Ausweisung eines Wasserschutzgebietes bereits gestellt worden ist und ein Vorschlag des HLNUG zur Abgrenzung der Schutzzonen vorliegt, ist von einem sogenannten geplanten Wasserschutzgebiet auszugehen. Dies ist hier der Fall. Bei einem geplanten Wasserschutzgebiet können Anforderungen an Vorhaben innerhalb der einzelnen Schutzzonen gestellt werden, die vergleichbar sind mit den Regelungen der zukünftigen Schutzgebietsverordnung. Dies gilt zumindest dann, wenn mit hinreichender Sicherheit zu erwarten ist, dass sich entsprechende Regelungen später auch in der Schutzgebietsverordnung befinden werden und davon ausgegangen werden kann, dass es zu einer Verabschiedung der Verordnung mit dem vorläufigen Inhalt kommen wird. Davon ist im vorliegenden Fall auszugehen. Abwehr- bzw. Minimierungsmaßnahmen neuer Gefährdungspotentiale sind daher schon während des Ausweisungsverfahrens für das geplante Wasserschutzgebiet, auch hinsichtlich der zukünftigen Schutzfähigkeit der Trinkwasserbrunnen, erforderlich.“

Folgende Ver- und Gebote werden voraussichtlich in der zukünftigen Zone III gelten und sind bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten:

- *Das Versickern von Abwasser einschließlich auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist nicht gestattet;*
 - *Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser ausgehen kann, Fahrbahnen, Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger straßenbauweise auszuführen. Das von den Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist einer kommunalen Abwasseranlage zuzuführen;*
- *Die Fläche darf nicht zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen verwendet werden. Die Bestimmungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV)“ sind entsprechend den Anforderungen in Wasserschutzgebieten anzuwenden;*
- *Die Erdwärmenutzung zum Heizen und Kühlen ist nicht gestattet, sofern sie einer wasserrechtlichen Zulassung bedarf;*
- *Der Umgang mit radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes und der Strahlenschutzverordnung ist nicht gestattet;*
- *die Verwendung von auswaschungsgefährdeten oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien bei Baumaßnahmen im Freien ist nicht gestattet;*
- *Die Errichtung von offenen Lagern für Baustoffe und Baumaschinen ist nicht gestattet;*
- *das Auf- und Einbringen von Boden aus Bodenbehandlungsanlagen, Boden aus Bereichen mit industrieller, gewerblicher oder militärischer Nutzung sowie aus Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen sowie der Wiedereinbau am Ort der Entnahme, sofern nicht im Einzelfall die Unbedenklichkeit des Bodenmaterials durch ein Gutachten eines Sachverständigen nach Bundesbodenschutzgesetz nachgewiesen ist, ist nicht gestattet;“*

Bei der Beurteilung der Relevanz der vorgenannten Anforderungen ist zu beachten, dass diese nur für den kleineren östlichen Teil des Gewerbegebiets gelten, da sich die überwiegenden Flächen des geplanten Gewerbegebiets außerhalb der geplanten Wasserschutzgebietszone befinden. Eine Unvereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den Bestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung wird nicht gesehen, zumal die tatsächliche bauliche Nutzung auf die verschiedenen Anforderungen innerhalb und außerhalb des WSG reagieren kann, indem innerhalb des geplanten Wasserschutzgebiets vor allem unkritische Nutzungen wie z.B. Büros untergebracht werden können. Eine diesbezügliche zwingende Regelung zur Zonierung des Gewerbegebiets wird nicht als erforderlich erachtet, da die Bestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung ja ohnehin unabhängig von der Bauleitplanung gelten und zu berücksichtigen sind.

Sonstige wasserwirtschaftliche Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.9.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Entlang der Südgrenze des Gewerbegebiets sowie im Bereich der westlichen und östlichen Grenzen des Gewerbegebiets, hier jedoch nur entlang der landwirtschaftlichen Wege, sind begrünte Entwässerungsmulden mit einer Breite von 1,50 m zur Ableitung des von den Landwirtschaftsflächen ablaufenden Oberflächenwassers in erforderlicher Tiefe herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu unterhalten. Auf der Westseite des Gewerbegebiets ist diese Mulde in die als Retentionsfläche auszubildende Grünfläche zu entwässern. An der Ostseite ist eine Ableitung in den Straßengraben der B 426 vorzusehen.

In der zeichnerisch umgrenzten „Fläche für die Regenwasserrückhaltung“ ist eine zusammenhängende Grünfläche als Retentionsbecken herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Abfluss aus dem Retentionsbecken ist zu drosseln. Das Rückhaltebecken ist mit einem Zaun mit einer Höhe von 1,50 bis 2,00 m Höhe einzufrieden, um unbefugtes Betreten auszuschließen. Hier soll insbesondere auch die Gefahr des Ertrinkens von Personen (Kindern) bei gefülltem Retentionsbecken ausgeschlossen werden. Der Zaun ist gemäß Festsetzung durch eine Hecke zu begrünen und wird demzufolge voraussichtlich im Laufe der Jahre einwachsen. Ein Stabgitterzaun ist hier deutlich langlebiger und robuster und muss nicht laufend auf Undichtigkeiten kontrolliert werden. Hinsichtlich der Vermeidung einer Barrierewirkung für Kleinsäuger wird ein Bodenabstand von 10 cm eingehalten, der einen entsprechenden Wechsel gewährleistet. Aufgrund der anzupflanzenden Hecke besteht auch hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes keine wesentlich andere Wirkung eines Stabgitterzauns gegenüber einem Maschendrahtzaun. Dennoch wird es im Rahmen des Bebauungsplans nicht abschließend festgelegt, welche Art der Einfriedung für die Retentionsmulde zu wählen ist. Hier kann die Stadt zu gegebener Zeit eine entsprechende Entscheidung treffen, da sie Eigentümerin der Fläche und des Erdbeckens bleibt.

Die Retentionsmulde auf dem Flurstück Nr. 170/0 wird so angelegt, dass diese das einzuleitende Niederschlagswasser sicher zurückhalten und gedrosselt abgeben kann. Ein Notüberlauf wird so hergestellt, dass dieser in Richtung des Straßengrabens der B426 entwässert. Für den nicht zu erwartenden Fall eines Versagens der Eindeichung würden gemäß der im Plan dargestellten Höhenschichtlinien keine Landwirtschaftsflächen oder baulich genutzte Flächen betroffen sein, sondern nur private Grünflächen. Das Rückhaltebecken soll auch vorrangig nicht der Versickerung dienen (da der Boden kaum versickerungsg geeignet ist) sondern das Niederschlagswasser lediglich zwischenspeichern, bevor es in die westlich des Plangebiets befindliche Schilfzone abgeleitet wird. Eine Beeinträchtigung von Landwirtschaftsflächen durch dieses Entwässerungssystem ist ausgeschlossen. Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Schilfzone ist grundsätzlich mit dem Straßenbaulastträger Hessen Mobil abgestimmt, da sich die Fläche des Schilfs im entsprechenden Eigentum des Straßenbaulastträgers befindet.

Aufgrund der gemäß als Anlage dieser Begründung beiliegenden orientierenden Baugrunduntersuchung zu erwartenden Bodenbeschaffenheit ist die Versickerung von Niederschlagswasser allenfalls für kleinere befestigte Flächen (z.B. Fußwege, Stellplätze) möglich. Eine Versickerung größerer Niederschlagswassermengen ist gemäß Bodengutachten im vorliegenden Plangebiet nicht möglich. Die Versickerung ist auch aufgrund der Schutzgebietsverordnung im Bereich des Wasserschutzgebiets nur sehr eingeschränkt möglich. Niederschlagswasser insbesondere von Dachflächen und Verkehrsflächen (in der Wasserschutzgebietszone auch von Stellplätzen) ist daher zu sammeln und in die als Retentionsfläche herzustellende öffentliche Grünfläche einzuleiten. Von dort wird das Niederschlagswasser durch den Betreiber der städtischen Abwasseranlage gedrosselt in Richtung des großen Schilfbereichs südlich der B 426 und westlich des Plangebiets abgeleitet. Dort soll das überschüssige Niederschlagswasser einen Beitrag zur dauerhaft ausreichenden Wasserversorgung der Schilfzone gerade auch in trockenen Jahren leisten und hierdurch den dauerhaften Fortbestand des Schilfs fördern. Im Sommer 2019 hatte die Schilffläche unter erheblichen Trocknungsschäden zu leiden, weshalb im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ein entsprechender Einleitungsvorschlag u.a. seitens eines Naturschutzverbands vorgetragen wurde, den die Stadt mit einer

entsprechenden Entwässerungskonzeption aufgreift. Die „Fläche für die Regenwasserrückhaltung“ ist dennoch erforderlich, da eine stoßartige Belastung der Schilffläche vermieden werden muss, um Schäden an der Schilffläche durch Erosion auszuschließen. Zudem muss gewährleistet werden, dass im Havariefall (z.B. bei einem Löschereignis) kein kontaminiertes Wasser in die Schilfzone eingeleitet wird. Hierzu ist das Rückhaltebecken mit einem Havarieverschluss zu versehen. Weiterhin erfolgt in dem Regenrückhaltebecken auch eine gewisse Vorreinigung und Sedimentation des anfallenden Niederschlagwasserabflusses zur Gewährleistung einer guten Wasserqualität der Einleitung in die Schilfzone. Eine Reduzierung der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsfläche durch Verzicht auf das Regenrückhaltebecken ist daher nicht möglich.

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 zeichnerisch festgesetzte „Fläche für die Regenwasserrückhaltung“ eingeleitet werden, sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird. Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Bodenuntersuchung wurde in den Festsetzungen des Bebauungsplans die Versickerung gestrichen und die Einleitung des Niederschlagwassers in die Retentionsmulde als Regelfall der Niederschlagwasserableitung bestimmt. Dennoch wird die Versickerung nicht ausgeschlossen und kann bei entsprechenden Nachweisen im Rahmen der dann erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisansträge weiter zulässig bleiben. Im Rahmen des Antragsverfahrens für Versickerungsanlage/n sind dann der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu erbringen. Die Erlaubnis zur Niederschlagwasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen. Im Rahmen entsprechender Anträge ist die Schadlosigkeit der Versickerung in Bezug auf die Grundwasserqualität nachzuweisen. Seitens der zuständigen Wasserbehörde wurde im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken in aller Regel bestehen, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll. Im Versickerungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Diese sind nur in den Außenbereichen anzuordnen. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen Niederschlagswasser von Verkehrsflächen eingeleitet werden soll. Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen. Für den Fall der Planung von Versickerungsanlagen wird daher eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde angeregt.

Auf die der Begründung als Anlage beigefügte Entwässerungskonzeption wird verwiesen. Diese ist zwischenzeitlich in Bezug auf die Weiterleitung des in die Retentionsmulde eingeleiteten Niederschlagwassers allerdings überholt, da das dort eingeleitete Niederschlagwasser, wie bereits beschrieben, nicht mehr in den Straßengraben der Bundesstraße gedrosselt abgeleitet werden soll, sondern ebenfalls gedrosselt in die westlich des Plangebiets bestehende große Schilffläche eingeleitet werden soll. Im Rahmen dieser Einleitung ist ein Havarieschieber vorzusehen, damit der Ablauf in die Schilfzone im Falle von (nicht zu erwartenden) Havarien im Gewerbegrundstück dann geschlossen werden kann, um jegliche Beeinträchtigung der Schilfzone wirksam auszuschließen. Mit der Einleitung in die Schilfzone soll deren dauerhafte Vernässung bzw.

Wasserversorgung sichergestellt oder zumindest unterstützt werden. Die Ableitung zwischen dem Retentionsbecken und der Schilfzone soll verrohrt unterhalb eines landwirtschaftlichen Wirtschaftswegs erfolgen. Nachfolgende Darstellung verdeutlicht die geplante Niederschlagswasserableitung

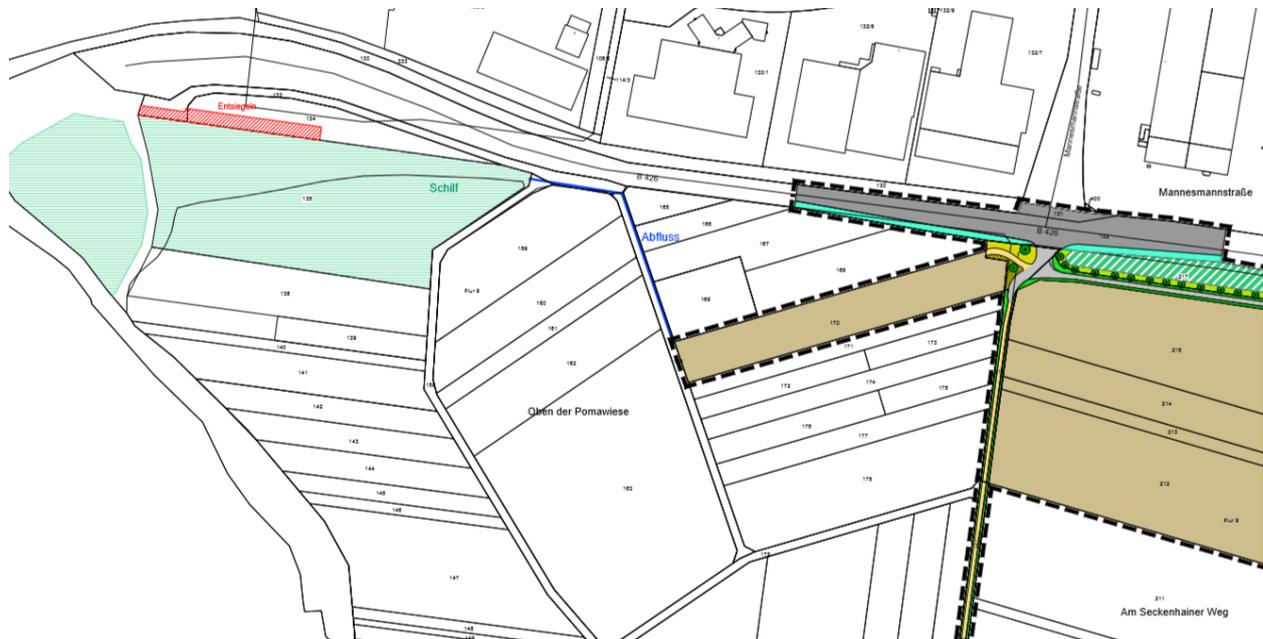


Abbildung 10: Lageskizze der Niederschlagswasserableitung in die Schilffläche südlich der Bundesstraße (Quelle: Christina Nolden)

Für die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers nach Passieren der Mulde in das bestehende Schilfgebiet im Westen (Gemarkung Ober-Ramstadt, Flur 9, Nr. 135) ist darauf zu achten, dass nur nicht verunreinigtes Wasser in das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotop eingeleitet wird. Gemäß § 30 (2) Ziffer 2 BNatSchG sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Röhrichten führen können. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schilfzone muss daher schadlos erfolgen. Hierzu sind entsprechende Nachweise im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen. Durch das natürlich begrünte und extensiv gepflegte Becken erfolgt eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers durch Sedimentation ggf. enthaltener Schwebstoffe sowie durch die Filterwirkung des Bewuchses. Zudem wird das Becken mit einem Havarieverschluss versehen, so dass z.B. im Falle eines Brandfalls kein Löschwasser in das Schilf gelangen kann. Die Bedingungen zur schadlosen Einleitung von Niederschlagswassers sind nach Auffassung der Stadt Ober-Ramstadt mit einer entsprechenden baulichen Realisierung und Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens gewährleistet.

Im Bereich des Retentionsbeckens erfolgt neben der Ableitung des Niederschlagswassers und hierdurch einer gewissen Wechselfeuchte der Fläche auch die Anlage von kleineren Vertiefungen als Tümpel, in denen sich das Wasser länger oder sogar dauerhaft hält, wodurch die Fläche gegenüber dem heutigen Zustand der weitgehend ausgeräumten Ackerflur künftig für Amphibien und andere Arten als Habitat abwechslungsreicher darstellen wird. Hierdurch wird ein „Doppelnutzen“ erreicht, indem neben den wasserwirtschaftlichen Nutzen auch ein ökologischer Nutzen erzielt wird, der anderweitige Ausgleichsflächen im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden minimieren hilft.

1.1.9.8 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.

Gemäß Hinweisen der Landwirtschaftsbehörde ist sicherzustellen, dass bei Einfriedungen und Eingrünung / Bepflanzung des Plangebietes die doppelten Grenzabstände nach dem Hessisches Nachbarschaftsgesetz zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen einzuhalten sind. Es wurde daher ein Hinweis auf die bei Errichtung von Zäunen einzuhaltenden Abstände zu landwirtschaftlichen Wegen und Flächen im Textteil des Bebauungsplans ergänzt. Im Übrigen wird

festgesetzt, dass sich Zäune aus ökologischen Gründen nur an der Innenseite (Gewerbeseite) der festgesetzten Pflanzflächen zur Eingrünung des Gewerbegebiets befinden dürfen. Hierdurch sind die Baumhecken aus der freien Landschaft für Offenlandarten zugänglich und es stehen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen keine Zäune im Weg. Auch für die Pflanzung von Gehölzen in der Nachbarschaft zu Landwirtschaftsflächen bestehen im Übrigen größere Pflanzabstandsforderungen nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz, worauf im Textteil des Bebauungsplans ebenfalls hingewiesen wird.

Hinsichtlich der geplanten Regenwasserretentionsmulde (Rückhaltebecken) wurde auf die Problematik einer weiteren möglichen Vernässung der angrenzenden Flächen durch das abgeleitete Regenwasser hingewiesen. Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung liegt geodätisch oberhalb (südlich) von privatgärtnerisch genutzten Flächen. Die wiederum südlich der Retentionsmulde befindlichen benachbarten Landwirtschaftsflächen liegen höher als die Retentionsfläche, so dass eine Vernässung von Landwirtschaftsflächen nicht zu befürchten ist. Das Erdbecken soll möglichst durch Massenausgleich profiliert werden, wodurch zu benachbarten Flächen entsprechend Dämme entstehen werden, die Beeinträchtigungen durch Vernässung ausschließen. Der Ablauf des Beckens erfolgt in die Schilfzone, ein möglicher Notüberlauf (soweit erforderlich) besteht in Richtung des Straßengrabens der B426. Eine Vernässung benachbarter Flächen ist somit nicht zu erwarten.

Seitens der Landwirtschaftsbehörde wurde die Erhaltung des Wirtschaftsweges (Flurstück 218, Flur 9, Gemarkung 218) als Zufahrt für die östlich im Planungsgebiet gelegenen, verbleibenden landwirtschaftliche Flächen angeregt. Weiterhin sollte die Zufahrt zu den südlich der B 426 gelegenen Ackergrundstücken, sowie des Modellflugplatzes wie seither über asphaltierte Wege möglich sein. Die entsprechenden Anregungen wurden durch die Stadt Ober-Ramstadt im Rahmen der Abwägungsentscheidung berücksichtigt. Der landwirtschaftliche Weg im Bereich des Flurstücks Nr. 218 wird der Anregung folgend in seiner bisherigen Funktion erhalten und kann auch weiterhin die östlich des Plangebiets liegenden Landwirtschaftsflächen erschließen. Auch die Zufahrt zu den südlich des Plangebiets liegenden Landwirtschaftsflächen sowie zum Gelände der Modellflieger wird wie im Verfahren angeregt berücksichtigt. Hier wird der bestehende Landwirtschaftsweg im Bereich des Flurstücks Nr. 216 am Westrand des Plangebiets entsprechend ausgebaut. Dieser Weg führt auf den „Totenweg“ und über diesen weiter in Richtung Modellflugplatz und ist künftig für die Landwirtschaft in verbesserter Ausbauqualität nutzbar.

Die begleitenden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen und artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen werden soweit wie möglich flächenschonend ausgeführt. Hierzu erfolgte aufgrund von Hinweisen der landwirtschaftlichen Fachvertreter gegenüber dem Stand der Entwurfsplanung nochmals eine Minimierung der in Anspruch genommenen Fläche. Zudem wurden die Flächen in Abstimmung mit dem Ortslandwirt so gelegt, dass möglichst große zusammenhängend zu bearbeitenden Landwirtschaftsflächen verbleiben. Einzelheiten zu den durchzuführenden Maßnahmen sind dem Umweltbericht in Teil II dieser Begründung zu entnehmen. Es ist vorgesehen, außerhalb des Plangebiets ausschließlich die artenschutzrechtlich zwingend durchzuführenden Maßnahmen zur Anlage von Blühflächen auf bisherigen Ackerflächen zur Habitatentwicklung für Offenlandarten tatsächlich in der Umgebung des Planvorhabens zu realisieren. In Verbindung mit dem Maßnahmen im Gebiet selbst (z.B. Dachbegrünung, Pflanzmaßnahmen) und der Niederschlagswasserableitung zur Förderung des Schilfbestands werden dann keine weitergehenden Ausgleichsmaßnahmen oder Maßnahmen eines Öko-Kontos in Anspruch genommen.

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.

Es wird grundsätzlich empfohlen, eventuelle lärmempfindliche, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsräume, Büros) innerhalb des Gewerbegebietes möglichst zu den von der Bundesstraße abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren.

Auf Anregung des Immissionsschutzes beim Regierungspräsidium in Darmstadt wurde der betreffende Belang zur Entwurfsplanung durch eine fachtechnische Untersuchung bewertet und die seitens des Gutachters empfohlenen Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Auf die als Anlage zur Begründung beigefügte schalltechnische Untersuchung wird hinsichtlich der Begründung der betreffenden Festsetzungen verwiesen. Die seitens des Gutachters aufgezeigten Alternativen zu diesen Festsetzungen können aus nachfolgenden Gründen nicht aufgegriffen werden.

Maßnahmen an der Lärmquelle:

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Hahner Straße (B 426) um 20 km/h würde nach Angaben des Gutachters zu einer Lärminderung um ca. 2,5 dB(A) führen. Der Einsatz von "Flüsterasphalt" führt bei Geschwindigkeiten > 50 km/h zu Pegelminderungen um ca. 3 dB(A). Entsprechende bauliche Maßnahmen wären sehr aufwändig und aufgrund des aktuell hervorragenden Zustands der gerade erst mit einer neuen Straßendecke versehenen Bundesstraße gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht vermittelbar. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung würde im Sinne des Straßenbetriebs nachteilig zu bewerten sein, weshalb hier insbesondere auch wegen der geringen Störimpfindlichkeit einer Gewerbenutzung sowie der Möglichkeiten zur Grundrissorientierung und grundsätzlich optimierten Ausrichtung und der Stellung von Gebäuden bei einer kompletten Neuplanung der Gewerbenutzung keine Angemessenheit für entsprechende Verkehrseinschränkungen im Bereich der Bundesstraße gegeben wäre. Im Übrigen hat die Stadt bei der planfestgestellten Bundesstraße auch nur begrenzte Einflussmöglichkeiten auf deren straßentechnische Bewirtschaftung.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände):

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für Gewerbegebiete von tags/nachts 65/55 dB(A) müsste voraussichtlich eine mindestens (20 + 270 + 20) m = 310 m lange und mindestens 15 m hohe U-förmige Lärmschutzanlage im Westen, Norden und Osten des Plangebietes errichtet werden ("Vollschutz", Kosten mindestens 310 m * 15 m * 500,- EUR/m² ≈ 2,3 Mio. EUR). Neben den unverhältnismäßig hohen Kosten sprechen vor allem die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aber auch der aus Sicht des Unternehmens unerwünschte „Einmauerungseffekt“ gegen eine entsprechende Lösung mit hohen Lärmschutzwänden.

Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung):

Durch Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet reagiert die Planung auch nach Auffassung des Gutachters bereits sinnvoll auf die erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen. Eine weniger lärmempfindliche Nutzung wie z.B. Industriegebiet würde den Planungszielen der Stadt entgegenstehen.

Im Rahmen der Planung werden daher Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt und hierfür im Rahmen des Gutachtens bereits die Höhe der Verkehrslärmbelastung konkret ermittelt. Durch die Stellung der Gebäude oder die Grundrissorientierung sowie Abstände zur Straße auf dem großen Grundstück können die Lärmeinwirkungen auf das jeweilige bauliche Vorhaben und die darin vorgesehene Nutzung minimiert werden.

Im Rahmen der Bauvorlagen sind auf Grundlage der ermittelten Lärmwerte dann die Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude bzw. entsprechende Werkstoffe festzulegen. Die Maßnahmen sind wirtschaftlich angemessen und mit herkömmlichen Baustoffen und Bauteilen (z.B. Schallschutzfenster, Lüftungselemente) zu realisieren. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind den künftigen Bauherren zumutbar und werden als angemessen und im Sinne gesunder Arbeitsbedingungen als notwendig beurteilt. Auf den Fachbeitrag und die darin hergeleiteten Schallschutzfestsetzungen wird verwiesen.

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Grundlage hierzu sind die in der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage zur Begründung) ermittelten und in den nachfolgenden Abbildungen dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen



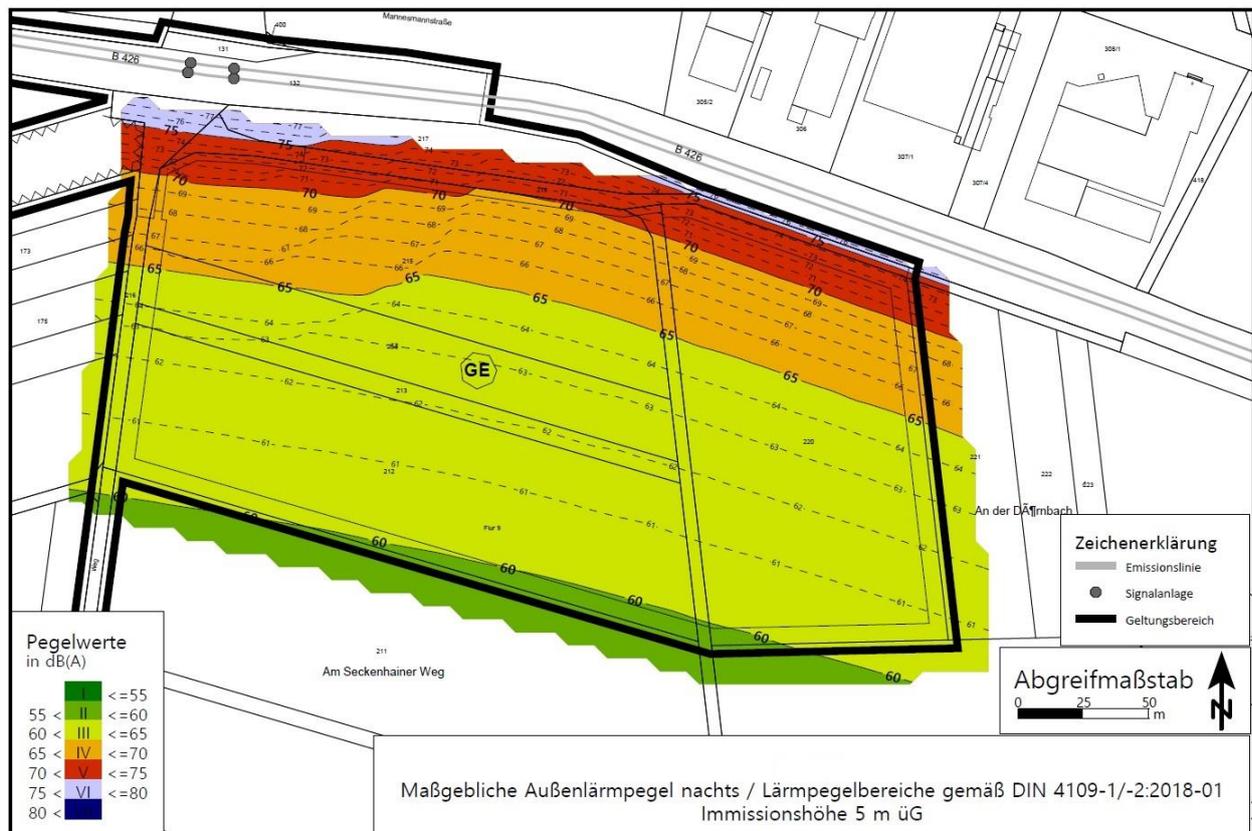


Abbildung 11: Darstellung der Maßgeblichen Außenlärmpegel tags/nachts gem. schalltechnischer Untersuchung (Quelle: Büro Dr. Gruschka)

Aus den grafischen Darstellungen der bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne die Abschirmwirkung von Gebäuden auf dem Gewerbegrundstück ermittelten „Maßgeblichen Außenlärmpegeln“ ist erkennbar, dass vor allem im südlichen Grundstücksbereich selbst ohne die Gebäudeabschirmung bereits angemessene und akzeptable Lärmimmissionen vorliegen, die durch die geplanten Gebäude und ihre abschirmende Wirkung noch erheblich verbessert bzw. minimiert werden dürfen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um trotz der bestehenden Verkehrslärmvorbelastung einen erholsamen Schlaf bei ausreichender Frischluftzufuhr zu gewährleisten.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bzw. von Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

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 stöempfindlichen Nutzungen (Wohnen etc.), so dass weder schalltechnische Untersuchungen noch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans geboten erscheinen. Die Belange des Immissionsschutzes gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gelten dennoch auch für das Plangebiet und sind im Rahmen der 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 (Elektrosmog) sind vorliegend nicht erkennbar, da in Umfeld keine entsprechenden Emittenten bestehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf Ebene des Bebauungsplans keine weitergehenden Untersuchungen oder Festsetzungen zum Belang des Immissionsschutzes erforderlich erscheinen. Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Immissionsschutz vollzugsfähig.

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 eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt und in der Planung berücksichtigt. Hierzu wurden seit Sommer 2019 regelmäßig Begehungen durch einen entsprechend qualifizierten Biologen durchgeführt und die dabei festgestellten Vorkommen wildlebender Arten kartiert.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist - auf Basis der ermittelten, faunistischen Daten - die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Die Nummerierung der Maßnahmen entspricht der entsprechenden Nummerierung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Hinsichtlich der Begründung des Erfordernisses dieser Festsetzungen wird auf den der Begründung als Anlage beigefügten Artenschutzfachbeitrag verwiesen.

I.1.13.1 Vermeidungsmaßnahmen:

V 01 Beschränkung der Rodungszeit: Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste. (Die Festsetzung gilt auch für alle im Gebiet anzupflanzenden Bäume und Sträucher)

Die Maßnahme V 01 wird zum Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit festgesetzt und ist zur Vermeidung entsprechender Verbotstatbestände unabdingbar.

V 02 Gehölzschutz: Für die an das Baufeld angrenzenden Gehölzbiotope ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Hierzu sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 (bspw. Bauzäune) vorzusehen um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Lokale Notwendigkeit und Art der Umsetzung sind durch die örtliche ökologische Baubegleitung (vgl. S 01) festzulegen und zu dokumentieren.

Die Festsetzung V 02 betrifft die Gehölzbestände entlang der nördlichen Gebietsperipherie (Bundesstraßenböschung und private Gartenflächen) sowie die im Süden des Plangebiets bestehende Walnussbaumreihe. Die Maßnahmenumsetzung sowie die fachgerechte Ausführung erfolgen in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und sind durch diese zu überprüfen und gegenüber der UNB in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren.

Die Walnussbaumreihe sollte ursprünglich im Sinne des Landschaftsbildes ebenfalls im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden. Nach Hinweisen durch die Untere Naturschutzbehörde ist diese Baumreihe bereits im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens für die Bundesstraße verbindlich festgelegt worden, so dass die doppelte Sicherung über den Bebauungsplan nicht erforderlich ist und die Fläche daher nicht mehr Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist. Dennoch ist Sie vor allem für das Landschaftsbild aber auch aus Gründen des Artenschutzes wichtig und soll daher vor Beschädigungen geschützt werden.

V 03 Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.

Ausnahme: Sollte die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist im Fall der Ausnahme ein Ergebnisbericht zuzusenden.

Die Maßnahme V02 wird festgesetzt, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen und ist zur Vermeidung entsprechender Verbotstatbestände unabdingbar. Durch die Ausnahmeregelung soll unter Berücksichtigung der entsprechenden Bedingungen eine Möglichkeit gegeben werden, auch in den Monaten März bis September entsprechende vorbereitenden Arbeiten durchführen zu können, um eine nicht beabsichtigte Härte zu vermeiden.

I.1.13.2 CEF-Maßnahmen:

C 01 Anlage zweier Blühflächen: (nur Planungshinweis, da sich die Flächen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden): Außerhalb des Plangeltungsbereichs sind in den im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Flächen Blühflächen herzustellen und dauerhaft entsprechend zu bewirtschaften. Die entsprechenden Maßnahmen werden durch städtebaulichen

Vertrag gesichert. Die Anlage der Blühflächen hat durch gezielte Einsaat mit einer geeigneten Kräutermischung (bspw. ‚LJ Blühstreifen‘ von AGRAVIS oder Saatgutmischung ‚Visselhöveder Nützlingsstreifen‘ von CAMENA) zu erfolgen. Im Rahmen der dauerhaften Flächenbewirtschaftung ist auf diesen Flächen auf Düngung und Pflanzenschutz zu verzichten. Die Entwicklungszeit der Flächen wird mit zwei Jahren festgesetzt, danach werden sie turnusmäßig umgebrochen und wiederum neu eingesät; die Maßnahmenflächen unterliegen also einem zweijährigen Herstellungs- bzw. Pflegemodus. Eine Funktionskontrolle ist durchzuführen um ggf. Änderungen hinsichtlich Größe, Lage oder eingesetzter Saatgutmischung vornehmen zu können.

Die Artenschutzflächen befinden sich im Bereich der Flurstücke Gemarkung Ober-Ramstadt, Flur 9, Flurstücke Nr. 181 und Nr. 205 und werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert. Aufgrund von Bedenken der Landwirtschaft wurde die Fläche der Artenschutzmaßnahmen auf das fachlich notwendige Minimum beschränkt. Es ist auf dem Flurstück Nr. 181 ein Blühstreifen mit 100 m Länge und 10 m Breite gemäß nachfolgender Darstellung herzustellen. Auf dem Flurstück Nr. 205 ist eine Blühfläche von 5.000 m² herzustellen.

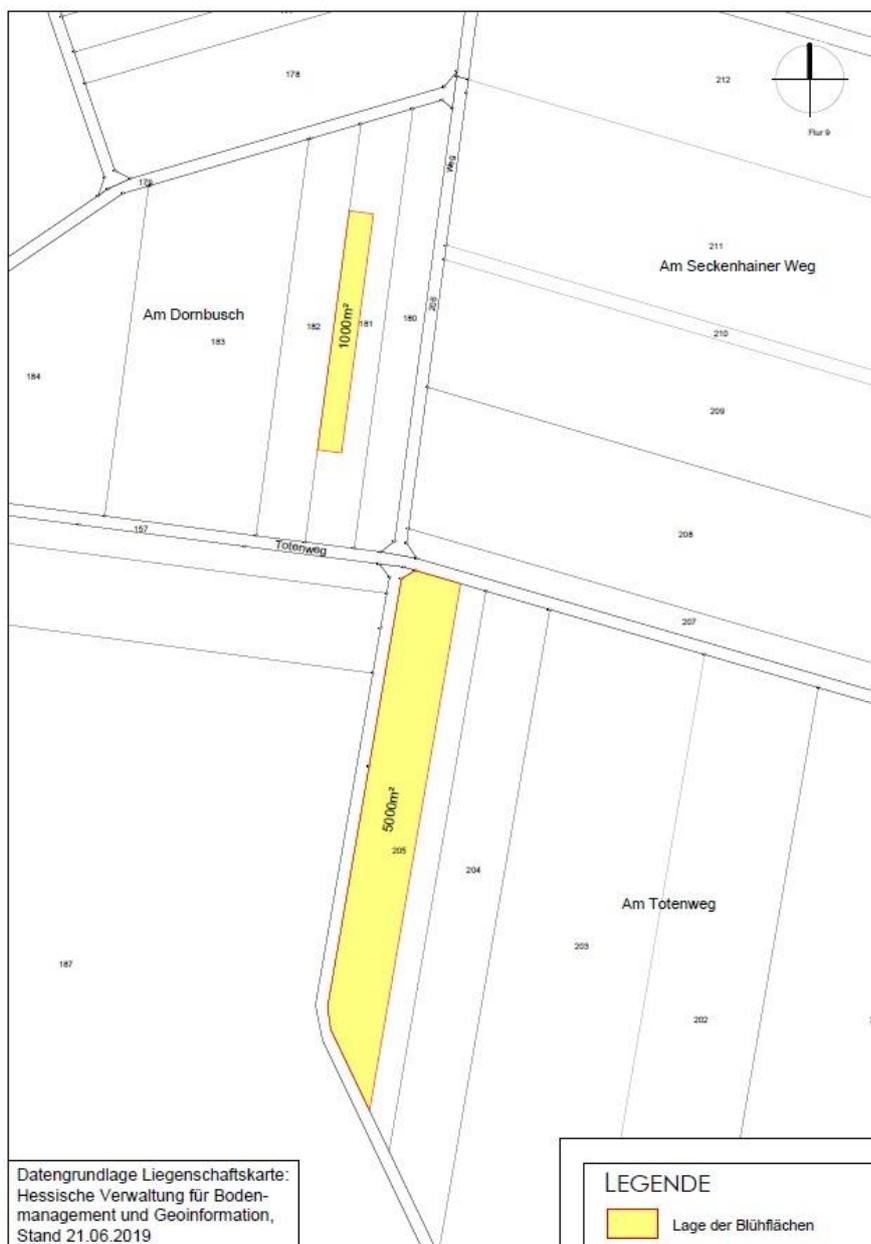


Abbildung 12: Darstellung der Lage der Blühflächen für die Offenlandarten (CEF-Maßnahme) (Quelle: Schweiger + Scholz)

Seitens der Landwirtschaft wurde vorgeschlagen, die Blühflächen unmittelbar südlich des Regenrückhaltebeckens herzustellen. Diese vorgeschlagenen Artenschutzflächen liegen jedoch für die Zielgruppe der Offenlandarten zu nahe an den Gehölzkomplexen auf den privaten Grünflächen nördlich der Rückhaltemulde. Hier wäre die Fluchtdistanz zu potenziell ansitzenden Raubvögeln zu gering. Die vorgesehenen und bislang im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen weisen hingegen ausreichende Abstände zu Gehölzen und auch zu umliegenden Wegen und Straßen auf, da diese durch Spaziergänger mit oder ohne Hunde ebenfalls nachteilig hinsichtlich der Fluchtdistanz der Feldlerchen sind. Nach Rücksprache mit dem Artenschutzgutachter kann die Blühstreifenfläche im Bereich des Flurstücks Nr. 181 auf eine Teilfläche von 1.000 m² reduziert werden. Diese Fläche ist mit einer üblichen Größe von 1.000 m² als Habitat für ein weiteres Brutpaar der Feldlerche ausreichend und liegt weit genug von der zweiten Blühfläche entfernt. Gemäß Abstimmung mit dem Ortslandwirt kann die Blühstreifenfläche so angelegt werden, dass die Bewirtschaftung des benachbarten Flurstücks Nr. 180 auch weiterhin möglich bleibt. Der Vorhabenträger erwirbt die mit Blühstreifenflächen zu belastenden Grundstücke von der Stadt und verpachtet diese sodann mit Verpflichtung zur Anlage und Unterhaltung eines entsprechend großen Blühstreifens an einen Landwirt.

Einer alternierenden Anlage des Blühstreifens auf verschiedenen Ackerflächen des betreffenden Landwirts hat die UNB auf Anfrage des Planungsbüros eine Absage erteilt. Hier ist die Dokumentation und Prüfbarkeit der dauerhaften Maßnahmenumsetzung nicht gewährleistet. Für die dauerhafte Herstellung und Unterhaltung der Blühstreifen wird eine jährliche Vergütung vereinbart, die mit der Pacht zu verrechnen ist. Entsprechende Abstimmungen erfolgen zwischen dem bewirtschaftenden Landwirt und dem Vorhabenträger bzw. der Stadt.

Im Rahmen der Planung war die Aufgabe zu lösen, drei Feldlerchenreviere auf verfügbaren und zudem geeigneten Flächen auszugleichen. Von den angebotenen städtischen Flächen im funktionalen Gebietsumfeld eigneten sich dafür allerdings lediglich die beiden tatsächlich ausgewählten Flächen. Für die Neuschaffung von drei Feldlerchen-Revieren wären grundsätzlich auch drei Blühstreifen á 1.000 m² hinreichend. Dafür hätte es aber drei Grundstücke gebraucht, die zudem auch einen gewissen Abstand zueinander haben müssen. Die Literatur nennt hier als Richtwert 200 m. Die Etablierung von zwei Blühstreifen auf einem der beiden angebotenen Grundstücke muss somit ausgeschlossen werden, da diese dann deutlich zu nahe beieinander liegen würden. Hier kann ein zweiter Ansatz der Fachliteratur zum Tragen kommen: Zur Schaffung von zwei Revieren kann eine zusammenhängende Blühfläche von 5.000 m² angesetzt werden. Dies ist für das Flurstück Nr. 205 vorgesehen. Für die Neuschaffung von drei Revieren durch eine zusammenhängende Blühfläche braucht es nach Maßgabe der entsprechenden Fachliteratur (PNL, 2010- Kompensationsbedarf der Feldlerche in Hessen) etwa 10.000 m² - dies gibt selbst die größte der beiden ausgewählten Flächen nicht her. Es wird daher vertraglich die Herstellung eines Blühstreifens von 1.000 m² Größe auf dem Flurstück Nr. 181 und die Herstellung einer Blühfläche von 5.000 m² auf dem Flurstück Nr. 205 vereinbart. Somit kann der landwirtschaftliche Flächenverbrauch auf das unbedingt notwendige begrenzt werden. Die Blühflächen haben im Übrigen einen Doppelnutzen, weil sie zugleich auch Biotopwertgewinne generieren, die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz positiv wirken und einen Beitrag zum vollständigen Ausgleich aller Eingriffe leisten.

I.1.13.3 Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:

S 01 Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung bereits rechtzeitig vor Baubeginn einzusetzen.

Die Ausführungsplanung (auch in der Projektvorbereitungsphase einschließlich der Erstellung eines detaillierten Zeitplanes für die Maßnahmenumsetzung) und Überwachung zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen - insbesondere bei der Umsetzung von Gehölz- und Habitat-Schutzmaßnahmen, bei der Installation von Hilfsgeräten und der Erstellung entsprechender Ergebnisdokumentationen – muss durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen, da die

artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte für fachlich unqualifizierte Personen oft gar nicht erkennbar sind.

S 02 Verschluss von Bohrlöchern: Alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Die Festsetzung S02 dient zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna.

E 01:Sicherung von Austauschfunktionen: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel unter Zäunen sind unzulässig. Bei Gabionen sind in Abständen von höchstens 20 m Durchlässe für Kleinsäugetiere einzubauen.

Die Maßnahme E 01 wurde vom Gutachter nur empfohlen, kann aber ohne wesentlichen zusätzlichen Aufwand durch den Vorhabenträger realisiert werden und hilft, eine gewisse Durchlässigkeit der Fläche für Kleinsäugetiere im Sinne des genetischen Austausches zu erhalten. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen ist daher auch nicht zulässig.

E 03 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).

Minimierung von Lockeffekten: Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warmweiße LED-Leuchten oder andere Leuchten mit vergleichbaren oder günstigeren Eigenschaften in Bezug auf die Minimierung von Lockeffekten für Insekten zulässig. Als Ausnahme können andere Leuchten zugelassen werden, sofern diese nur kurzzeitig leuchten (z.B. bei Bewegungsmeldern) oder sofern Sie nicht zu weitergehenden Lockeffekten für Insekten führen. Die Festsetzung der Art der Außenbeleuchtung dient dem Insektenschutz und wird regelmäßig von Naturschutzbehörden oder Naturschutzverbänden bzw. Artenschutzgutachtern eingefordert. LEDs mit entsprechender Lichtfarbe locken Insekten erheblich weniger an als herkömmliche Leuchten und sparen zudem Strom. Im Sinne der langfristigen Flexibilität der Festsetzung im Hinblick auf ggf. künftige neue Technologien werden ergänzend auch andere Leuchten mit vergleichbaren oder günstigeren Eigenschaften hinsichtlich der Beeinträchtigung von Insekten zugelassen.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über die zeitliche Relevanz der CEF- und Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen der erstmaligen Errichtung baulicher Anlagen aber auch während des späteren Betriebs und bei eventuellen späteren baulichen Veränderungen (Sanierung, Umbau, Rückbau) zu beachten sind. Alle übrigen Maßnahmen bzw. Festsetzungen gelten ganzjährig.

Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz													
Kennung	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	
C 01				Einsaat									
V 01													
V 02													
V 03*													

Legende		Verbotsphase		Umsetzungsphase		Vorzugsphase
---------	--	--------------	--	-----------------	--	--------------

* Ausnahme während der Brutzeit nur nach Vorgaben der ökologischen Baubegleitung möglich

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherren und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen, bzw. ist im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung sogar für bauliche Maßnahmen verpflichtend geregelt.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.

- Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes:

Die Installation der Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sollten derart gestaltet sein, dass ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen angestrahlt werden. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sollten fledermausschonend durchgeführt werden. Dazu sollten lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen oder Dachbleche vor dem Beginn der Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten von Hand entfernt werden. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sollten vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse überprüft werden. Sofern bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.

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.

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

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 (GVBI 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 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 zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt.

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 die nachfolgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandel,
- Selbständige Lagerplätze,
- Anlagen für sportliche Zwecke als Hauptnutzung (als Nebenanlage zulässig),
- Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen,

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. Gemäß dem Ziel „Z3.4.3-3“ des Regionalplanes Südhessen 2010 kann Einzelhandel aber zur Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Selbständige Lagerplätze werden ausgeschlossen, da die Stadt mit dem Bebauungsplan vor allem auch die Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen beabsichtigt. Selbständige Lagerplätze weisen ein ungünstiges Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Flächenverbrauch auf. Um eine wirtschaftlich effektive und arbeitsplatzintensive gewerbliche Flächennutzung zu ermöglichen, werden daher im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden selbständige Lagerplätze ausgeschlossen. Zudem gehen auch optische Beeinträchtigungen mit selbständigen Lagerplätzen einher, die vorliegend nicht gewünscht sind.

Anlagen für sportliche Zwecke als Hauptnutzung sind in Ober-Ramstadt an verschiedenen anderen Stellen, teilweise auch gebündelt vorhanden und werden vorliegend ausgeschlossen, um einen maximalen Flächenanteil des Plangebietes für Gewerbenutzungen und damit einhergehend den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu sichern. Anlagen für sportliche Zwecke als Nebenanlage sind jedoch zulässig und können die Standortqualität für die Beschäftigten erhöhen. Hier sind Betriebssportanlagen wie z.B. ein Schwimmbad oder auch Fitnessgeräte oder sonstige Anlagen zur Förderung der Bewegung am Arbeitsplatz möglich.

Zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Betriebstankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden. Der wesentliche Unterschied zu öffentlich nutzbaren Tankstellen ist bei Betriebstankstellen der abgeschlossene Nutzerkreis, der in Sicherheitsvorschriften etc. gut einzuweisen ist.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Stadtbildes werden Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung, also Fremdwerbung ausgeschlossen. Die künftig im Gebiet ansässigen Betriebe dürfen selbstverständlich für sich selbst werben, wobei die Höhe von Werbeanlagen im Sinne der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf die tatsächliche Gebäudehöhe begrenzt wird. Werbeanlagen dienen dazu, gesehen zu werden. Werbung für Betriebe des Standorts dient diesen Firmen und ist betrieblich notwendig. Werbung für Produkte von Firmen außerhalb des Gebiets tritt in Konkurrenz zur Werbung der Betriebe im Gebiet selbst und wird daher als zusätzliche und die Betriebe des Plangebiets nicht unterstützende Beeinträchtigung von Stadt- und Landschaftsbild ausgeschlossen.

Folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke als Hauptnutzung (als Nebenanlage zulässig),
- Vergnügungsstätten.

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass eine allgemeine Wohnnutzung gem. § 8 BauNVO im gesamten Gewerbegebiet unzulässig ist.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke als Hauptnutzung sollen ausgeschlossen werden, zumal sie einerseits die für Gewerbebetriebe verfügbare Fläche mindern würden und andererseits zentraler an den Wohnstandorten des Stadtgebiets liegen sollten, um gerade auch mobilitätseingeschränkten Personen eine Teilhabe an den entsprechenden Angeboten zu ermöglichen. Als Nebenanlage sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Diese können analog zu den Anlagen für sportliche Zwecke (s.o.) die Qualität der Arbeitsplätze steigern. So wäre z.B. ein Betriebskindergarten als soziale Einrichtung ebenso zulässig wie Kinderspieleinrichtungen oder auch Räume für kulturelle Nutzungen z.B. im Rahmen von Betriebsfeiern.

Vergnügungsstätten werden aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) ausgeschlossen und vor allem um „Trading-down-Effekte“ in einer ansonsten von hochwertigen Gewerbenutzungen geprägten Umgebung zu vermeiden.

Ausnahmsweise kann gemäß den Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010 zugelassen werden:

- Für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe kann Einzelhandel als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude und Betriebsanlagen überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Zulässig sind Gebäude und Räume zur Beherbergung von Konferenz- und Tagungsteilnehmern, Kunden, Gästen etc. Dies ist für die anzusiedelnde Firma wichtig, da diese internationale Absatzmärkte bedient und entsprechend Kunden und Schulungsteilnehmer aus aller Welt zumindest kurzzeitig beherbergen muss.

Zulässig sind auch Gebäude, Anlagen und Räume zur Bewirtung von Mitarbeitern, Konferenz- und Tagungsteilnehmern, Kunden, Gästen etc. Auch diese Angebote steigern die Qualität des Arbeitsplatzes und sind in Zeiten des Fachkräftemangels wichtige Stützen der Mitarbeiterzufriedenheit.

Zulässig sind Werbeanlagen am Ort der Leistung auch als freistehende Werbeanlagen (Pylon, Fahnenmaste mit Werbebannern, Werbetafeln etc.) Hierdurch soll ein angemessener „Außenaufttritt“ des Unternehmens ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone 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. Der baulich nicht durch Hauptnutzungen nutzbare Grundstücksteil beträgt somit mindestens 40 % der Grundstücksflächen und steht für die Durchgrünung und randliche Eingrünung des Gebietes aber auch für bauliche Nebenanlagen, interne Verkehrswege sowie Stellplätze zur Verfügung. Der tatsächlich begrünte Grundstücksteil muss gemäß „Kappungsgrenze“ gemäß § 19 BauNVO auch in Gewerbegebieten mindestens 20 % betragen. Hierdurch wird eine angemessene Durchgrünung des Gewerbegebiets ermöglicht bzw. gewährleistet.

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 Plangebietes sowie auch einem „offenen“ Bebauungscharakter, der die hohe Standortqualität unterstützen soll.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll aufgrund der Lage des Plangebietes und ebenfalls im Hinblick auf das Landschaftsbild begrenzt werden. Aus diesem Grund werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Gebäudehöhen getroffen. Entsprechend wird die maximal zulässige Höhe für das Gewerbegebiet auf 15,0 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Der maßgebliche Bezugspunkt im Gelände ist in der Mitte des Gebäudes anzunehmen. Bei Gebäuden mit anderen als Rechteckigen Grundrissen ist der Flächenschwerpunkt des Gebäudegrundrisses zu ermitteln. Im Bebauungsplan sind Bestandshöhen aus der Höhenpunkte-datei des Hessischen Bundesamtes für Bodenmanagement als Höhenschichtlinien eingetragen. Die digitalen Höhenbestandsdaten liegen der Stadt vor und können auf Wunsch zu Planungs-

oder Prüfungszwecken übergeben werden. Die maßgebliche Geländehöhe in Gebäudemitte kann anhand dieser Höhenlinien ermittelt werden. Die Bezugshöhe ist im Übrigen nicht mit der später zu realisierenden Geländehöhe gleichzusetzen. Hier sind wie bereits beschrieben Abtragungen und Aufschüttungen des Geländes zur Herstellung ebener Bauzonen zulässig. Um hier keine Möglichkeit zur Umgehung von Höhenfestsetzungen zu eröffnen wurde das bestehende natürliche Gelände gemäß den Höhenbestandsdaten als Bezugshöhe gewählt. Auf die erläuternde beispielhafte Darstellung in der Schnittzeichnung des Bebauungsplans wird verwiesen. Durch die gewählte Höhenfestsetzung werden die Nutzungsanforderungen des zulässigen Gewerbes sowie die Ansprüche an die Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild gleichermaßen berücksichtigt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Fahrstühle, Kamine, Antennen, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind, mindestens jedoch 1 m und maximal 10 % der Dachfläche einnehmen. Hierdurch sollen entsprechende Anlagen berücksichtigt werden, ohne die zulässige Gebäudehöhe entsprechend insgesamt anheben zu müssen.

1.3.2 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.

Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist hier nicht erforderlich und wäre wegen der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen verschiedener Betriebe auch unzweckmäßig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gilt für bauliche Anlagen an Straßen folgendes: *„Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.“* Innerhalb der zeichnerisch nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) sind bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen entsprechend unzulässig. Innerhalb dieser Fläche sind auch bauliche Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen) oder Stellplätze zunächst unzulässig. Entsprechende bauliche Anlagen können dort unter der Voraussetzung einer straßenrechtlichen Genehmigung jedoch als Ausnahme zugelassen werden. Die hier geltende Bauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Sie hat keinen Festsetzungscharakter sondern dient der Erleichterung des Planvollzugs. Aufgrund des Abstands der Gewerbefläche zur Bundesstraße wegen der vorhandenen begrünten Straßenböschungen und dem südlich anschließenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg ist die „Beeinträchtigung“ der Gewerbefläche durch die Bauverbotszone sehr gering. Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone unzulässig und im Allgemeinen wegen der durch sie zu befürchtenden Ablenkung der Fahrzeugführer auch nicht auf dem Weg der straßenrechtlichen Genehmigung zulassungsfähig. Zur Vermeidung von Störungen des Verkehrs der Bundesstraße durch Ein- und Ausfahrten von Grundstücken werden diese außerhalb der begrünten Böschungsfäche zwischen Gewerbegebiet und Bundesstraße (dort sind ohnehin aufgrund des zu erhaltenden Bewuchses und der Topografie keine Zufahrten möglich) durch entsprechendes Planzeichen ausgeschlossen. Weitere direkte Zufahrten vom Plangebiet

aus zur B 426 wären im Übrigen nach Hinweisen des Straßenbaulastträgers (Hessen Mobil) auch straßenrechtlich nicht genehmigungsfähig.

I.3.3 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im Gewerbegebiet (GE) wird die Tiefe der Abstandsflächen vor Gebäuden abweichend von § 6 HBO unabhängig von der Gebäudehöhe auf 3,00 m festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die brandschutzrechtlichen Anforderungen und Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr unabhängig von dieser Festsetzung nachzuweisen und Gebäudeabstände soweit hier nach erforderlich gegenüber dem angegebenen Maß von 3,0 m zu vergrößern sind. In Gewerbegebieten gilt nach § 8 HBO eine Abstandsfläche von 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 m, wobei „H“ die Außenwandhöhe gegenüber dem natürlichen Gelände ist. Aufgrund der später voraussichtlich terrassierten Geländesituation und der zulässigen Gebäudehöhe kann sich eine erforderliche Abstandsfläche auch von mehr als 3,0 m ergeben. Diese bringt aber keinen wesentlichen Vorteil, da die Alleinlage der Betriebsfläche bei voraussichtlich nur einer anzusiedelnden Firma keine Sozialabstände zu anderen Nutzungen bedarf bzw. diese aufgrund der Abstände zu benachbarten Flächen nördlich der B426 bereits gewährleistet sind. Auch Themen wie Verschattung oder Durchlüftung des Siedlungsbereichs spielen bei nur einem Betrieb keine Rolle. Selbst wenn entgegen der Annahme im Sinne eines Worst-Case-Szenarios von mehreren verschiedenen Firmen auszugehen ist, erscheint der Abstand von 3,0 m zu Nachbargrenzen bzw. 6,0 m zu benachbarten Gebäuden den Anforderungen gewerblicher Nutzer immer noch gerecht zu werden. Der Vorteil einer höhenunabhängigen Abstandsfläche von 3,0 m ist der damit mögliche schonende Umgang mit Grund und Boden.

I.3.4 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. Die darin ermittelten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet werden als verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die rechnerisch bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch geeignete Grüngestaltungsmaßnahmen und Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Planbereiches minimiert und teilweise ausgeglichen werden. Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich besonders positiv im Sinne der Eingriffsminimierung aus und hat positive Auswirkungen auch auf viele sonstige Belange (Wasserkreislauf, Klimaerwärmung, Energieeinsparung, Artenvielfalt etc.). Zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild sind im Bebauungsplan intensive Eingrünungsmaßnahmen bzw. entsprechende Flächen festgesetzt. Für die zeichnerisch festgesetzte Gehölzanpflanzung sowie weitere textlich festgesetzte Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken werden standortgerechte Gehölze vorgegebener Auswahllisten mit jeweiliger Mindestpflanzqualität festgesetzt. Hierdurch sollen vor allem heimische und standortgerechte Arten gewährleistet werden. Diese Arten sind an das vorliegend herrschende Klima bestens angepasst und sind als „natürliche“ Vegetation auch für hier lebende Tierarten als Habitate wertvoll.

Mit dem Bebauungsplan werden zudem nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- In der zeichnerisch umgrenzten „Fläche für die Regenwasserrückhaltung“ ist ein wechselfeuchter, periodisch vernässter Wiesenbereich mit moderaten Geländevertiefungen (unterhalb der für die Retention erforderlichen Muldensole) zur Schaffung temporärer Tümpel anzulegen. Vor dem Abschlag von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet in die westlich des Plangebiets liegende Schilffläche fungiert diese Fläche somit als temporärer Pufferbereich mit Artenhilfsfunktion (v.a. für Amphibien). Hierfür sind in der Fläche insgesamt 10 muldenförmige Geländevertiefungen mit folgenden Abmessungen anzulegen: Länge 10 bis 15 m, Breite 2 bis 3 m, Tiefe (an der tiefsten Stelle) 40 – 50 cm. Die gesamte Fläche (ebene Bereiche und Mulden) ist danach mit einer standortgerechten Wiesenmischung regionalen Ursprungs (Saatgut

gemäß des VWW Regiosaaten) anzusäen und nach der Erstpflge (ggf. Schröpfungsschnitte im ersten Jahr) extensiv zu bewirtschaften. Hierzu ist die Fläche mindestens einmal, höchstens zweimal im Jahr mit einem Balkenmäher zu mähen. Ein Balkenmäher verursacht erheblich weniger Schäden für Tiere in der Wiesenfläche als ein Kreiselmäher oder ein Mulcher. Das Mahdgut ist frühestens nach einem Tag Liegezeit abzufahren. Hierdurch können im Gras bzw. der Krautzone lebende Insekten auf benachbarte Flächen „flüchten“. Die Mahd ist hierzu in mindestens drei Teilflächen vorzunehmen, wobei zwischen der Mahd zweier Teilflächen mindestens ein Tag Abstand sein muss. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig. Die Fläche kann eingefriedet werden, wobei ein Zaun zur Landschaft mit einer mindestens einreihigen Hecke aus Sträuchern verschiedener Arten der in Festsetzung A8 bestimmten Artenliste einzugrün ist.

- Dächer sind zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 10 cm betragen. Durch die Ausführung von extensiven Dachbegrünungen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden und gleichzeitig eine für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Fläche geschaffen werden. Der Anteil der zu begrünenden Dachfläche von 75 % berücksichtigt eventuelle technische Aufbauten auf dem Dach wie Klimageräte, Fahrstuhlüberfahrten oder auch Dachflächenfenster oder Rauch-Wärme-Abzüge, da diese Bauteile im allgemeinen nicht begrünt werden können. Zudem soll auch eine teilweise Nutzung der Dachflächen, z.B. bei Staffelgeschossen, als Dachterrasse möglich sein. Die Dachbegrünung ist wesentlicher Bestandteil der kommunalen Abwägungsentscheidung und damit ein Grundzug der Planung, von dem im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren nicht befreit werden kann. Sollten einzelne Dächer, z.B. von Nebengebäuden nicht zu begrünen sein, sind auf den anderen Dächern entsprechend mehr Grünflächenanteile zu schaffen. Der begrünte Anteil von 75 % der Dachflächen ist in Bezug auf die Summe aller Gebäudedächer nachzuweisen. Die Dachbegrünung hat erhebliche Vorteile für die Minimierung der Flächenerwärmung und auch hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange, so dass nicht darauf verzichtet werden soll.
- Um eine Mindestquantität an Pflanzungen zu erhalten wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebietsflächen je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen ist (Stammumfang von mindestens 14 -16 cm, gemessen in 1 m Höhe). Zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass für Pflanzmaßnahmen standortgerechte Gehölze vorgegebener Pflanzlisten zu verwenden sind. Durch diese Festsetzung wird eine standortgerechte Gehölzanpflanzung sichergestellt. Dadurch wird vermieden, dass im Rahmen der Außenanlagen-gestaltung überwiegend standortfremde Ziergehölze Verwendung finden, was schon aus Gründen des Artenschutzes nicht gewünscht ist. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die nachfolgend festgesetzten Bäume in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden angerechnet. Bei abgängigen Gehölzen sind diese im Sinne der Anpflanzfestsetzung zeitnah innerhalb eines Jahres nach dem Ausfall zu ersetzen.
- In der zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Hecke (Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit Arten der nachfolgenden Pflanzlisten und einem Anteil an Sträuchern von 70 % (Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm) und an Bäumen 2. Ordnung von 20 % (Heister; Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 2,50 cm) sowie Bäumen 1. Ordnung von 10% (Stammumfang mind. 14-16 cm) anzupflanzen. Die entsprechenden Flächen können vor der Bepflanzung als Erdwall ausgebildet werden. Die angegebenen Anteile (70%, 20 % und 10%) sind Flächenanteile. Für einen Strauch werden 1,5 m², für einen Laubbaum 2. Ordnung 5 m² und für einen Laubbaum 1. Ordnung 10 m² angerechnet.

Sofern im Gewerbegebiet bei der Herstellung ebener oder flach geneigter Flächen Böschungen entstehen, sind diese analog zur Festsetzung für die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zu begrünen. Hierdurch wird eine die Gebäudefassaden teilweise verdeckende Durchgrünung des Plangebiets gesichert. Diese dient der Einbindung in das Landschaftsbild bzw. der Abschirmung der Gebäude gegen die Landschaft.

Laubbäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia cordata	Winterlinde

Laubbäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn	Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling	Obstgehölze in Arten und Sorten	

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Salix caprea	Salweide	Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 4 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Kleinere Baumscheiben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen ein gesundes Baumwachstum gewährleistet ist. Die entsprechenden Bäume werden auf die nach Abs. 1 anzupflanzende Zahl von Bäumen angerechnet. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen (z.B. Abdeckgitter, Holzpfähle, Metallbügel, Poller) vorzusehen und zu unterhalten. Die Bäume im Bereich von Parkplätzen minimieren die Flächenerwärmung bei Sonneneinstrahlung und dienen zugleich der Verschattung der Autos, die hierdurch weniger Energiebedarf für die Klimaanlage erfordern, wenn das Fahrzeug im Schatten deutlich kühler bleibt als ein in der prallen Sonne geparktes Fahrzeug.

- Auf die nach Hessischem Nachbarrecht einzuhaltenden Pflanzabstände (insbesondere zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Wegen) wird hingewiesen. Diese können als Ausnahme unter der Voraussetzung der nachbarlichen Zustimmung unterschritten werden. Mit den festgesetzten Entwässerungsmulden am westlichen, südlichen und östlichen Gebietsrand ist bereits ein gewisser Abstand der Gehölzanpflanzungen zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen gewahrt.
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig; nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.

Die naturschutzfachlichen Belange wurden umfassend und in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Umweltbericht und Artenschutzbeitrag 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.

I.3.5 Sonstige Festsetzungen

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren und Blendungswirkung für den Straßenverkehr auszuschließen, wird festgesetzt, dass spiegelnde Werkstoffe zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig sind. Wegen des sich daraus ggf. ergebenden Konfliktes mit dem Anspruch der Erzeugung regenerativer Energien wird bestimmt, dass Solaranlagen (z.B. Photovoltaikanlagen) trotz der von ihnen ausgehenden Lichtreflexionen zulässig sind. Es muss aber sichergestellt werden, dass es durch entsprechende Anlagen nicht zur Blendung insbesondere im Bereich der Bundesstraße kommen kann.

Ebenfalls aus Gründen der Vermeidung von Blendungen und Ablenkungen des angrenzenden Straßenverkehrs sowie zur Minimierung der Fernwirkung des Gewerbegebietes sind Werbeanlagen nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen und unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Entsprechende Anlagen sind im Übrigen auch in den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und auch in der nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone entlang der Bundesstraße unzulässig.

Nach § 81 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung und die Gestaltung von Werbeanlagen auch Vorgaben für die Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern als Einfriedung der Grundstücke. Mauern würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z.B. für Laderampen etc. Stützmauern sind an der nicht erdberührten Seite (Talseite) fachgerecht zu begrünen.

Zu benachbarten Landwirtschaftsflächen und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m, Gabionen bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken zulässig. Diese Höhen sind für Gewerbegebiete durchaus üblich und berücksichtigen die Sicherheitsanforderungen der baulichen Anlagen an der Grenze zum Außenbereich. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste (siehe I.3.4) herzustellen. Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden. Mit den entsprechenden Festsetzungen soll am Rand des Siedlungsbereichs eine möglichst harmonischer Übergang zur freien Natur gewährleistet und gleichzeitig auch eine gewisse ökologische Aufwertung des Plangebietes und eine Eingrünung im Bereich der Einfriedungen im Sinne der Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen gewährleistet werden. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen der entsprechenden Artenliste gefordert. Die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes in Bezug auf die Abstände von Zäunen zu Nachbargrenzen und insbesondere zu landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Wegen sind zu beachten. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen der Landwirtschaft durch das Planvorhaben minimiert und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Feldflur gewährleistet werden.

Zäune dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (also an der Seite zur Gewerbenutzung) errichtet werden. Hierdurch sind die Heckenflächen aus der Freien Landschaft für verschiedene Tierarten (Rehe, Kleinsäuger etc.) uneingeschränkt zugänglich und können in der Biotopwertbilanz etwas höher bewertet werden. Weiterhin werden somit aus landwirtschaftlicher Sicht zu geringe Zaunabstände ausgeschlossen und auch die Freihaltung und Pflege der Entwässerungsmulden durch die Zugänglichkeit von außen erleichtert.

I.3.6 Hinweise zum Planvollzug

In Teil „C“ der Textfestsetzungen des Bebauungsplans werden umfangreiche Angaben und Hinweise zur Erleichterung des Planvollzugs dargestellt. Diese haben keinen Festsetzungs-Charakter sondern sind nur informell bzw. nachrichtlich zu berücksichtigen. Sie bedürfen im Planverfahren daher keiner Begründung oder Rechtfertigung. Auf die aus Sicht der Stadt ohnehin selbsterklärenden Texte wird insofern an dieser Stelle nur verwiesen.

I.4 Zusammenfassung der Umweltbelange

Der Umweltbericht 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 dargelegt 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 Trinkwasserschutzgebietes 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, städteigenen 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>

1.5 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.

Im Bereich des Bebauungsplans werden Gewerbegrundstücke im Bereich bisheriger Landwirtschaftsflächen festgesetzt, in die auch Teilflächen öffentlicher Wegeflächen einbezogen werden sollen. Zur Erschließung des Plangebiets ist es notwendig, bestehende Erschließungsflächen zu verlagern oder zu erweitern, wobei hier auch bislang landwirtschaftlich genutzte private Grundstücke in Teilen in die Erschließungsflächen einzubeziehen sind. Zum Vollzug des Bebauungsplans ist daher eine Bodenordnung erforderlich, die im Zuge einer vereinfachten Umlegung gemäß § 80 BauGB erfolgen soll. Das Verfahren ist nach Erfahrungswerten kostengünstiger als der Abschluss notarieller Kaufverträge und entsprechender Grundstücksteilungen.

Der Bebauungsplan setzt die zulässige Nutzung unabhängig von den vorgegebenen Grundstücksgrenzen fest. Die Umlegung ist aus Sicht der Stadt anzuordnen, weil die künftig entstehenden Grundstücke und die öffentlichen Erschließungsflächen nicht mit den derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen übereinstimmen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 46 Baugesetzbuch (BauGB) das Umlegungsverfahren förmlich anzuordnen, wobei es hierzu noch keiner parzellenscharfen Abgrenzung des Gebietes bedarf.

Das Umlegungsgebiet soll vorab den Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassen, um im Verfahren flexibler mit Flächentausch und Flächenverlegung agieren zu können.

Nach § 46 Abs. 1 BauGB ist die Umlegung von der Umlegungsstelle in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, „wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans ... erforderlich ist“.

Der Anordnung der Umlegung, der noch keine Außenwirkung zukommt, folgt der die Umlegung einleitende förmliche Umlegungsbeschluss der Umlegungsstelle nach § 47 Abs. 1 BauGB, mit dem auch das Umlegungsgebiet zu bezeichnen und so abzugrenzen ist, dass die Umlegung auch zweckmäßig durchführen lässt. Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke sind dabei einzeln aufzuführen.

Da der Umlegungsbeschluss einen Verwaltungsakt darstellt, der in die Rechte der Beteiligten eingreift, hat dem Umlegungsbeschluss gemäß § 47 Abs. 1 BauGB die Anhörung der Eigentümer voranzugehen. Durch die Umlegungsstelle muss der Nachweis erbracht werden, dass eine Anhörung stattgefunden hat.

Das Umlegungsverfahren kann auch eingeleitet werden, wenn der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. In diesem Fall muss der Bebauungsplan vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans in Kraft getreten sein, da aus dem Umlegungsplan der in Aussicht genommene neue Zustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen muss, die die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke erfassen.

Als Umlegungsstelle wird der Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt eingesetzt. Die Bearbeitung des Verfahrens soll dann durch ein geeignetes Vermessungsbüro oder das Amt für Bodenmanagement erfolgen, wobei die Kosten des Verfahrens durch die anzusiedelnde Firma getragen werden.

Folgende Darstellung zeigt den Ablauf bzw. die einzelnen Schritte der bereits eingeleiteten Bodenordnung

Verfahrensschema

Vereinfachte Umlegung nach dem Baugesetzbuch (§§ 80-84)



Abbildung 13: Schritte einer vereinfachten Umlegung nach § 80 BauGB

I.6 Abschluss eines städtebaulichen Vertrags

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Ansiedlung einer konkreten Firma vorbereiten. Die somit durch die Planung begünstigte Firma hat sich bereit erklärt, die in Zusammenhang mit der Bauleitplanung und deren Vollzug anfallenden Kosten zu tragen. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, die Stadt vor eventuellen Schadenersatzansprüchen für den Fall von Störungen des Planverfahrens oder eines Scheiterns des Verfahrens zu schützen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplans wird mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder den Beschlüssen im Rahmen der Bauleitplanung nicht begründet. Die Stadt darf sich mit einer vertraglichen Regelung mit dem Vorhabenträger im Übrigen nicht in ihrer Planungshoheit einschränken lassen, da Bauleitplanverfahren grundsätzlich ergebnisoffen durchzuführen sind. Erst im Rahmen der Planung und späteren Abwägung der eingehenden Stellungnahmen „formt“ sich der spätere Bauleitplan und kann dann durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und durch den Magistrat durch amtliche Bekanntmachung rechtswirksam gemacht werden.

Zur Regelung dieser Haftungsfragen, Zuständigkeiten und Aufgaben sowie zur Klarstellung der Kostentragung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde daher der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB erforderlich. Ein entsprechender Vertrag wurde auch bereits abgeschlossen und regelt die Kostentragung aller Planungs- und Gutachterkosten durch die anzusiedelnde Firma (Vorhabenträger) ohne dass hieraus ein Anspruch auf positiven Abschluss des Planverfahrens resultieren würde. Dem Vorhabenträger werden zudem in einer ergänzenden Vereinbarung die Durchführung der Artenschutzmaßnahmen sowie die Durchführung eines diesbezüglichen Monitorings übertragen. Hierdurch soll die Umsetzung der Maßnahmen aber mehr noch ihre Wirksamkeit als artenschutzrechtlich gebotener Habitatersatz nachgewiesen werden.

Der Vertrag enthält Regelungen zur Kostentragung der Erschließung, wobei sich die Stadt hier teilweise an den Kosten z.B. der Lichtsignalanlage beteiligen wird, da diese auch die bestehenden Verkehrsverhältnisse im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen Pomawiese I und II wesentlich verbessern wird. Die überwiegenden Erschließungsaufwendungen sind jedoch vom Vorhabenträger zu übernehmen und die festgesetzten öffentlichen Flächen dann fertiggestellt an die Stadt zu übergeben. Hierzu werden die wesentlichen Fragestellungen von Planung und Ausführung sowie Abnahme und Gewährleistung mit dem städtischen Qualitätsanspruch ebenso geregelt, wie Fragen der Beweissicherung zur Vermeidung von Streitigkeiten bei ggf. auftretenden Schäden an bereits bestehenden Erschließungsanlagen.

Für die von der Stadt Ober-Ramstadt zur Verfügung gestellte Fläche der Retentionsmulde und deren dauerhafte Pflege durch die Stadt werden Regelungen zur Kostentragung der erstmaligen Herstellung und Ablöse der späteren dauerhaften Pflegekosten vereinbart.

Wesentliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag sind auch Haftungs- und Gewährleistungsbestimmungen und hier insbesondere der Ausschluss jeglicher Haftung und jeglicher Verpflichtungen der Stadt in Bezug auf den späteren Inhalt und die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Zur Sicherung der Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet und vor allem auch zur Sicherung der beiden erforderlichen Blühflächen wird eine Ergänzung zum bereits abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag vorgenommen. Hierin wird der Vorhabenträger zur dauerhaften Bereitstellung bzw. Durchführung der notwendigen Artenschutzmaßnahmen auf eigene Kosten verpflichtet.

I.7 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. Hierbei führten Bedenken hinsichtlich des Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen zur Minimierung der herzustellenden Blühflächen auf das seitens des Fachgutachters zwingend erforderliche Maß. Diese Flächen waren im Bebauungsplanentwurf nur nachrichtlich außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt, so dass die nunmehr vorgenommene Flächenoptimierung keine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hatte. Im Übrigen erfolgten aus den Stellungnahmen nur geringfügige formale Konkretisierungen und eine Ergänzung von Texthinweisen sowie der Begründung.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die im Rahmen der fachlich begründeten Abwägungsentscheidung zu einer Änderung der Planung führten.

Die Planung konnte daher in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am __.__.2020 hinsichtlich der Festsetzungen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wurde durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtswirksam.