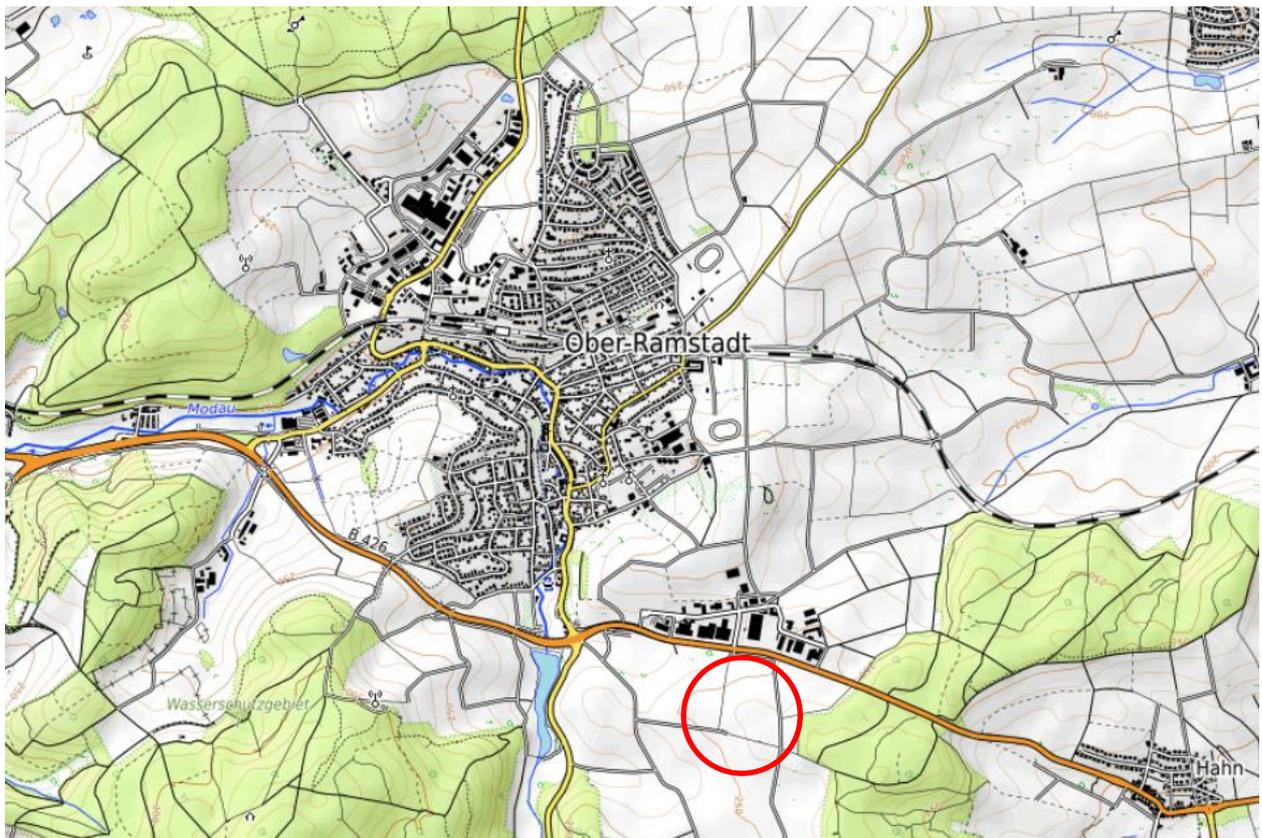




Stadt Ober-Ramstadt

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pomawiese III“ in Ober-Ramstadt



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

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Juli 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat in ihrer Sitzung am 10.12.2020 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pomawiese III“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) und der beigefügten Begründung einschließlich dem Umweltbericht mitsamt den in der Begründung genannten Anlagen (Bestands- und Entwicklungsplan zum Umweltbericht, Biotopbilanz zum Umweltbericht inkl. Darstellung externer Ausgleich zur Biotopbilanz, Bodenbilanz zum Umweltbericht, Landschaftsbildbewertung zum Umweltbericht, Artenschutzprüfung, FFH-Vorprüfung, Geotechnischer Bericht inkl. Anlagen, Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Schalltechnische Untersuchung, Anschluss an die Bundesstraße, Verkehrstechnische Berechnung, Entwässerungskonzeption) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für ein neues Gewerbegebiet an der B426 für eine konkrete Firmenansiedlung.

Auf Grundlage der Erteilung der Genehmigung der im Parallelverfahren durchgeführten 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbegebiet Pomawiese III“ durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 14.04.2021 (Aktenzeichen: RPDA-Dez.III 31.2-61 d 02.06/7-2020/3) sowie der entsprechenden ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung zur Flächennutzungsplanänderung am 17.06.2021 trat der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pomawiese III“ durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am . .2021 in Kraft.

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

Dem Satzungsbeschluss vorausgegangen waren die erforderlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB.

I. 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 dem Bebauungsplan 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.

II. Planungsvorgaben

II.1 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 Gewerbebestände 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.

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.

II.2 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 Bebauungsplans 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.

II.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet bestanden zuvor keine Bebauungspläne. Aufgrund dessen wurden sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans als auch die parallele Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchgeführt.

II.4 NATURA 2000-Gebiete

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 Plangebiets 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.

II.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

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

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

II.6 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.

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.

II.7 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.

II.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergaben sich keine Belange, die gegen das Vorhaben stehen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist somit gewährleistet.

III. Wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Begründung zur Bauleitplanung ist nach § 2 a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Stadt Ober-Ramstadt um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten. Diese Informationen und Anregungen sind im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichtes eingeflossen.

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 Bebauungsplans 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 Überschwemmungsgebiets sowie eines Risikoüberschwemmungsgebiets.
Trinkwasserschutz	Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets der Zone III (WSD-ID 432-023, Kurzname „WSG Brunnen Schorrsberg, Ober-Ramstadt“), auf dessen Musterschutzgebietsverordnung verwiesen wird.
Boden	Durch die geplante Maßnahme werden die Böden im Bereich fruchtbarer Ackerflächen durch neue Bauflächen versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Standortalternativen auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad sind nicht gegeben. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können durch die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets nur zu einem geringen Teil ausgeglichen werden. In Ober-Ramstadt gibt es keine für die Bodenkompensation geeignete Flächen. Die Belange des Bodenschutzes sind daher mit einem verbleibenden Restdefizit in die Abwägungsentscheidung einzustellen.
Klima	Eine Mehrbelastung für die klimatische und lufthygienische Situation ist aufgrund der Lage des Plangebiets und dessen geplante Nutzung nur in geringem Umfang zu erwarten. Handlungsoptionen, die dem Klimawandel entgegenwirken, wurden berücksichtigt.
Erneuerbare Energien	Anlagen zum Einsatz oder zur Erzeugung von regenerativen Energien sind auf allen Grundstücksteilen zulässig.
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 Plangebiets 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>

IV. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat in ihrer Sitzung am 03.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „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 zu erweitern. Dies erfolgte auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde für den entsprechend ergänzten Planbereich am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Planung lag im bis dahin unbeplanten Außenbereich und war 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 Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurden in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt am 12.12.2019 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Planverfahren wurden entsprechend dieses Beschlusses, der am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht wurde, mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt.

Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einzusehen und bei der Stadtverwaltung zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde 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 der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 16.12.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planung 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 Entwurfsplanung zum Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 18.06.2020 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt 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 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 der Planung. 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 10.12.2020 hinsichtlich der Festsetzungen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wurde durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtswirksam.