



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

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

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/35-2021/3**
Dokument-Nr.: **2022/496283**
Ihre Ansprechpartnerin: Petra Langsdorf
Zimmernummer: 3.045
Telefon/ Fax: 06151 12 6328/ +49 611 327642287
E-Mail: petra.langsdorf@rpda.hessen.de
Datum: 07. April 2022

**Bauleitplanung der Stadt Ober-Ramstadt, Stadtteil Rohrbach
Bebauungsplanentwurf „Am südlichen Ortsausgang, 1. Änderung“ sowie
21. Änderung des Flächennutzungsplanes
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben der Planungsgruppe Darmstadt vom 03.03.2022
Meine Stellungnahme vom 21. September 2021, Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d
02.06/35-2021/2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits mit o. a. Stellungnahme vom 21. September 2021 festgestellt, ist Ziel der 21. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang, 1. Änderung“ die Anpassung des Bebauungsplanes „Am südlichen Ortsausgang“ aus dem Jahre 1965 an den vorhandenen baulichen Bestand und die Ermöglichung von neuen Produktions- und Lagergebäuden im bestehenden Gewerbegebiet sowie eine Erweiterung des Gewerbegebiets in südliche Richtung.

Gleichzeitig soll durch Verschwenkung der Rodauer Straße eine Verkehrsberuhigung am südlichen Ortsausgang von Rohrbach erzielt werden und darüber hinaus im nordöstlichen Bereich des künftigen Bebauungsplans im Bereich der Parkplätze am Friedhof eine Fläche für Vereinsgaragen festgesetzt werden.

Mit der parallelen 21. Änderung des Flächennutzungsplans soll die im Bebauungsplan westlich der Rodauer Straße konzipierte Gewerbebeerweiterungsfläche entsprechend dargestellt werden (Teilbereich 1) sowie im nordwestlichen Bereich die bisherige Grünfläche/Friedhof in Gemeinbedarfsfläche/Kindertagesstätte (Teilbereich 2) geändert werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhäuser
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Die ca. 7 ha große Planfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsrand“ befindet sich überwiegend innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe/Bestand“. Die Ausweisung von Gewerbe-, Verkehrs und Parkflächen steht hier im Einklang mit der regionalplanerischen Zielvorgabe in Z3.4.2-4 RPS/RegFNP 2010.

Der südwestliche Teil des künftigen Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans ist im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgesetzt und gemäß Z10.1-10 der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Randlich finden sich weitere für eine landwirtschaftliche Bodennutzung festgelegte Bereiche. Zudem legt der RPS/RegFNP 2010 in diesem Bereich auch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ fest.

Aufgrund der insgesamt nicht raumbedeutsamen Inanspruchnahme dieser Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden aus **regionalplanerischer Sicht** jedoch keine Bedenken gegen die Planung in diesen Bereichen erhoben.

Ebenso verhält es sich mit den beiden Teil-Änderungsbereichen der 21. Flächennutzungsplanänderung, gegen die aufgrund der jeweils bzw. insgesamt nicht raumbedeutsamen Flächengröße ebenfalls keine regionalplanerischen Bedenken bestehen.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** wird mitgeteilt, dass in ca. 150 m Entfernung das FFH-Gebiet 6218-302 „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes“ liegt. Die FFH-Vorprüfung vom Dezember 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzzwecks zu erwarten sind. Dieser Einschätzung kann gefolgt werden. Insofern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Zum Schutz des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sollte das Grünland im betroffenen Bereich gemäß Artenschutzgutachten ab Beginn der Vegetationsperiode 2022 dauerhaft kurzgehalten werden, so dass der Falter als auch andere Tagfalter sich auf die Grünlandbereiche beschränken, in die nicht eingegriffen wird.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage „Brunnen Walmersberg“ der Stadt Ober-Ramstadt. Die entsprechende Verordnung vom 3. April 2013 (StAnz. 22/2013 S. 683) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte Sie, die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans durch Nennung des Datums der Verordnung und Angabe des Staatsanzeigers zu konkretisieren.

Oberflächengewässer

Bebauungsplan

Starkregen

Die Stadt Ober-Ramstadt hat gemäß der Starkregen-Hinweiskarte

(<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>)

einen erhöhten Starkregenhinweis-Index. Ich empfehle zu prüfen, ob der Bebauungsplan hiervon betroffen ist. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie kann entsprechende Daten zur Verfügung stellen.

Bauliche Anlagen und Gewässerrandstreifen

Wie in meiner Stellungnahme vom 21. September 2021 gefordert, wurde für den Rohrbach ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von zehn Metern in der Bauleitplanung berücksichtigt. In den textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass ausgefallener Bewuchs im Bereich des Gewässerrandstreifens durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen und lückenhafte Bestände durch gleichartige Pflanzungen zu ergänzen sind. Hierzu weise ich darauf hin, dass das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß § 38 Abs. 4 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich verboten ist.

Die geplante Überquerung des Rohrbachs (Brückenbauwerk) stellt im wasserrechtlichen Sinne eine bauliche Anlage im/am Gewässer bzw. im Gewässerrandstreifen dar. Die Errichtung einer baulichen Anlage im Gewässerrandstreifen ist verboten, sofern es sich nicht um eine Anlage handelt, die standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich ist. Die Standortgebundenheit des Brückenbauwerks wäre mir darzulegen, bevor über eine Zulassung gemäß § 23 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) entschieden werden kann. Bei der Prüfung der Standortgebundenheit bitte ich zu berücksichtigen, ob eine alternative Erschließung des Geländes mit weniger Eingriffen in die Natur und das Gewässer möglich ist.

Für die Errichtung eines Brückenbauwerks im/am Gewässer müssen die Zulassungsvoraussetzungen gemäß § 22 Abs. 1 HWG gegeben sein.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist mir eine gesicherte Planung für das geplante Brückenbauwerk vorzulegen. Die gesetzlichen Anforderungen sind bei dieser Planung zu berücksichtigen.

Abflussregelung

Aus den textlichen Festsetzungen (Nr. 5.4) kann entnommen werden, dass Niederschlagswasser von den Dachflächen und von befestigten privaten Grundstücksflächen in die bestehende Verdolung des Rohrbachs eingeleitet werden soll.

Bevor über die Zulässigkeit der vorliegenden Bauleitplanung entschieden werden kann, ist der Nachweis einer gesicherten Abflussreglung zu erbringen. Eine gesicherte Abflussregelung liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für bebaute Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Eine entsprechende Untersuchung wurde mir nicht vorgelegt; die Abflussregelung ist derzeit als nicht gesichert anzusehen.

Flächennutzungsplan

Gegen die o. a. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Ober-Ramstadt Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet ein Eintrag ergibt. Es handelt sich um einen Kunststoffverarbeitungsbetrieb Schneider KG mit angegebenem Betriebsanfang 11/1931 und Wirtschaftsklasse 4. Dieser Betrieb wird gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei Nutzung des Standortes mit hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.

Vorsorgender Bodenschutz

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die versiegelten Flächen (Erweiterungsflächen) auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers teilweise als sehr hochwertig bezeichnet werden. Mit der geplanten Bebauung werden die genannten Flächen versiegelt bzw. in den Boden eingegriffen und somit gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Böden mit einem bestehenden hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad sind als Kompensationsstandorte ungeeignet. Ziel muss es dabei sein, eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten. Daher müssen zur Minimierung der Eingriffe in den Boden, Beeinträchtigungen von Böden mit einem hohen bzw. sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie schutzwürdiger Böden soweit wie möglich vermieden werden.

Vor der Bebauung von Böden mit hohem bzw. sehr hohem Funktionserfüllungsgrad oder nicht ersetzbarer Böden, sollten alle anderen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am südlichen Ortsausgang“ wurde eine bau- und betriebsbedingte Eingriffsfläche in das Schutzgut Boden von 2,33 ha ermittelt. Die rechnerische Ermittlung (Bilanzierung) erfolgte nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (HLNUG, 2018)“.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Minderungsmaßnahmen ergibt sich ein überschlägiges BWE-Defizit in Höhe von 20,60 BWE. Es verbleibt somit ein bodenbezogener Ausgleichsbedarf der nicht kompensiert werden kann.

Sollten keine weiteren Planungsalternativen zur Verfügung stehen, sind von der Stadt Ober-Ramstadt weitere Anstrengungen vorzunehmen, um das verbleibende Defizit auszugleichen.

Der Bericht ist entsprechend fortzuschreiben.

Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen die Planung hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Auch vom Dezernat „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“ werden gegen die o. a. Bauleitplanungen keine Bedenken erhoben.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden, wie bereits mit Stellungnahme vom 21. September 2021 mitgeteilt, folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, wurde der Kampfmittelräumdienst von Ihnen unmittelbar beteiligt, mit dem Ergebnis, dass die Auswertung der dort vorhandenen Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Petra Langsdorf

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>