

Stadt Groß-Umstadt

Flächennutzungsplan, 2. Änderung

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60090-P
Stand: August 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	3
2	Planverfahren	3
3	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....	4
4	Lage, Umfeld und Bestand des Plangebietes	6
5	Flächennutzungsplan 2011	7
6	Planung	8
7	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	11
8	Verkehr / ÖPNV-Anbindung.....	13
9	Immissionsschutz	17
10	Ver- und Entsorgung.....	18
11	Kampfmittel / Altlasten	19
12	Faunistisches Gutachten	19
13	Umweltprüfung	21
14	Bodendenkmäler	21
15	Städtebauliche Daten	22

Anlagen

- Bestandskarte zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom April 2019, planungsbüro für städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern
- „Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet West“ vom Dez. 2019, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt
- „Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet West“ vom Mai 2021, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt
- „Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet West Planfall Zwischenstand 2022“ vom 29.Oktober 2021, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt
- Umweltbericht (Entwurf) vom August 2023, planungsbüro für städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern

1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer gewerblicher Flächen im Nordwesten von Umstadt sowie die Sicherstellung einer angemessenen Erschließung durch eine weitere Anbindung der geplanten gewerblichen Flächen an die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße 3115. Die geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als gewerbliche Entwicklung im Zusammenhang mit den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan 2011 zu sehen. Die 2. Änderung bildet dabei eine Ergänzung dieser bereits auf Flächennutzungsplanebene dargestellten Gewerbeflächen.

Im Anschluss an das hier bereits bestehende Gewerbegebiete soll die weitere gewerbliche Entwicklung in nördlicher bzw. westlicher Richtung erfolgen. Die Baurechtschaffung für diese Flächen einschließlich der geplanten Erschließung soll anschließend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ erfolgen.

2 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat in ihrer Sitzung am 06.02.2020 beschlossen, ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan im Nordwesten von Umstadt einzuleiten.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gleichzeitig mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Odenwälder Boten am 23.10.2020.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2020 unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.04.2020 sowie um Äußerung insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB gebeten. Gehört wurden auch die betroffenen Ortslandwirte und Gemeinden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Einstellung der Unterlagen auf der städtischen Homepage sowie in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus in der Zeit vom 02.11.2020 bis 16.11.2020.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung fasste die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 15.07.2021 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im „Odenwälder Boten“ am 01.04.2022

Die Planunterlagen wurden im Rathaus der Stadt in der Zeit vom 11.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 öffentlich ausgelegt mit mindestens zeitgleicher Einstellung auf der Homepage der Stadt und dem zentralen Internetportal des Landes.

Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB, der anerkannten Naturschutzvereinigungen, der Ortslandwirte und Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.04.2022 und der Bitte um Äußerung bis zum 13.05.2022 durchgeführt. Die Beteiligten wurden über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Aufgrund eines entsprechenden Hinweises in einer eingegangenen Stellungnahme und nach Prüfung der ausgelegten bzw. den Trägern öffentlicher Belange zugesandten Unterlagen hat sich gezeigt, dass der Planentwurf bezüglich seiner Darstellung der geplanten Änderungen unzureichend bzw. nicht korrekt war.

So zeigte der Planentwurf vom Juni 2021 u.a. lila und magentafarbenen Linien bei denen es sich nicht um die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes handelte sondern um eine mögliche Abgrenzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Zudem waren Teilflächen mit Schraffuren überlagert, so dass die geplanten darunterliegenden Darstellungen der 2. Änderung nicht oder nur schwer erkennbar waren. In der dem Planentwurf beigefügten Begründungsentwurf waren die Darstellungen allerdings korrekt wiedergegeben worden.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen werden aus Gründen der Rechtssicherheit die beiden betroffenen Verfahrensschritte mit den korrekten Darstellungen im Planentwurf mit Stand vom Juni 2022 wiederholt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im „Odenwälder Boten“ am 08.07.2022

Die Planunterlagen wurden im Rathaus der Stadt in der Zeit vom 18.07.2022 bis einschließlich 19.08.2022 öffentlich ausgelegt mit mindestens zeitgleicher Einstellung auf der Homepage der Stadt und dem zentralen Internetportal des Landes.

Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB, der anerkannten Naturschutzvereinigungen, der Ortslandwirte und Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.07.2022 und der Bitte um Äußerung bis zum 19.08.2022 durchgeführt. Die Beteiligten wurden über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

3 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

Bei einer Überlagerung des Geltungsbereiches der 2. Änderung mit den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2010 wird ersichtlich, dass unterschiedliche regionalplanerische Zielsetzungen tangiert werden:

- „Vorranggebiet Siedlung“ im nordöstlichen Plangebietsteil
- „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ für die übrigen Plangebietsteile sowie einer das Plangebiet querenden „Rohrfernleitung - Bestand“.

Die Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 sind aus der nachfolgenden Abbildung im Einzelnen ersichtlich.

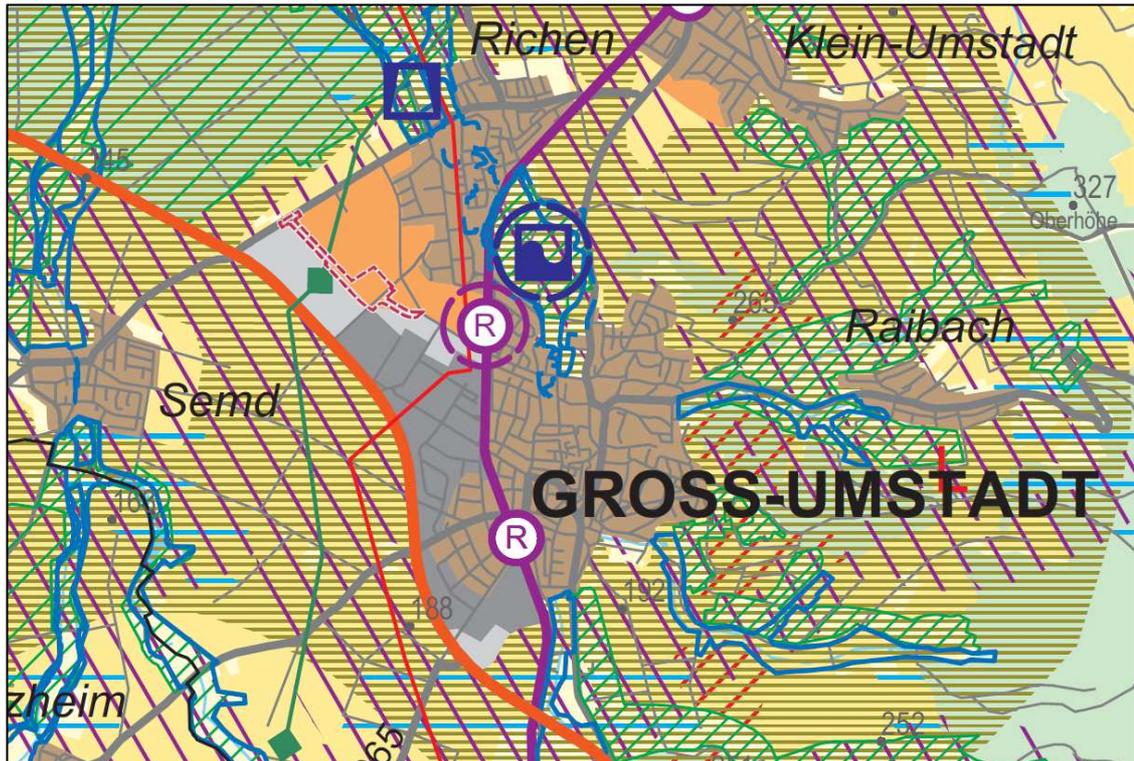


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (Stadtteil Umstadt)

Bezüglich der weiter westlich gelegenen, im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe, Planung“ ist auszuführen, dass zunächst eine bauliche Entwicklung in Anlehnung an die bestehenden bzw. im wirksamen Flächennutzungsplan 2011 dargestellten gewerblichen Flächen erfolgen soll, um eine bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme zu ermöglichen und noch über einen gewissen Zeitraum hinweg eine landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich nicht weiter einzuschränken.

Mit Blick auf die Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Gewerbeflächen und unter Berücksichtigung möglicher Verkehrsemissionen durch die neu geplante Straße ist die Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. eine generelle Wohnnutzung innerhalb der überplanten Flächen aus Immissionsschutzgründen hier nicht vertretbar. Entsprechend wird trotz des hier im Regionalplan Südhessen 2010 ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung auch mit Blick auf eine entsprechende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen eine Darstellung als Gewerbegebiet bzw. gewerbliche Baufläche weiterhin als städtebaulich sinnvoll erachtet (siehe auch Kapitel 5 Planung).

Mit Stellungnahme vom 11.05.2022 führt das Regierungspräsidium Darmstadt aus, dass aus regionalplanerischer Sicht gegen die mit 3 ha nicht raumbedeutsame Planung gewerblicher Bauflächen im Vorranggebiet Siedlung keine Bedenken geltend gemacht werden.

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 991ff.) zu beachten.

4 Lage, Umfeld und Bestand des Plangebietes

Das 2. Änderungsgebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt und nordöstlich der Bundesstraße 45 und nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes. Im Zusammenhang mit der geplanten in nordwestlicher Richtung bis zur L 3115 verlaufenden Erschließungsstraße schließt das Plangebiet im Osten an Flächen an für die bereits Bau-recht besteht und die sich derzeit, wie der Bestandskarte entnommen werden kann, als Brachfläche / Baustellenbereich darstellen. Entlang der neuen Erschließungsstraße ist hier in Teilen eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland. Die dabei im Plangebiet gelegenen Feldwege stellen sich in der Regel als Erd- / Graswege, z.T. geschottert, dar. Lediglich ein kleiner Anteil der Flächen im Plangebiet ist asphaltiert. Dabei handelt es sich zum einen um die Zufahrt von der Otto-Hahn-Straße zu einem Autohaus sowie um die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen der L 3115. In diesem Bereich befinden sich auch die einzigen im Geltungsbereich bestehenden Bäume, als Teil der straßenbegleitenden Bepflanzung entlang der Landesstraße.

Die aktuelle Nutzung kann auch, soweit aus Maßstabsgründen möglich, dem nachfolgenden Luftbild entnommen werden.

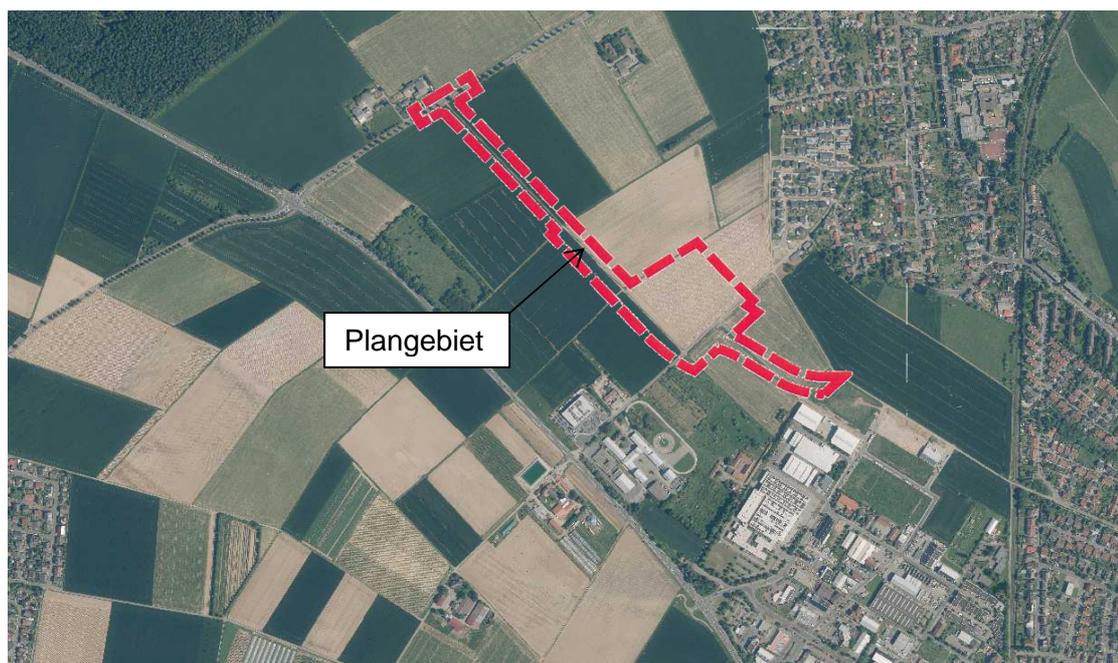


Abb. 2: Luftbild Befliegung 06.02.2019 mit Geltungsbereich der 2. Änderung (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Geoportal hessen)

5 Flächennutzungsplan 2011

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2011 stellt das Änderungsgebiet überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Des Weiteren werden im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung Flächen überplant, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbliche Bauflächen, geplant“ dargestellt sind, überlagert mit der Darstellung einer „landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzung“. Letztere erfolgte seinerzeit im Hinblick auf die Ortrandlage der Flächen bzw. deren angemessener Eingrünung.

Im Südwesten und Südosten schließt das Plangebiet an Flächen an, für die der Flächennutzungsplan bereits eine Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen, geplant“ trifft. Im Nordosten reicht der Geltungsbereich bis zu einem im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug („Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz, Kleingärten). Im Nordwesten und Nordosten sind die bis zur L 3115 hin und nordöstlich der B 45 gelegenen Flächen ebenfalls als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die einzelnen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes 2011 werden aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

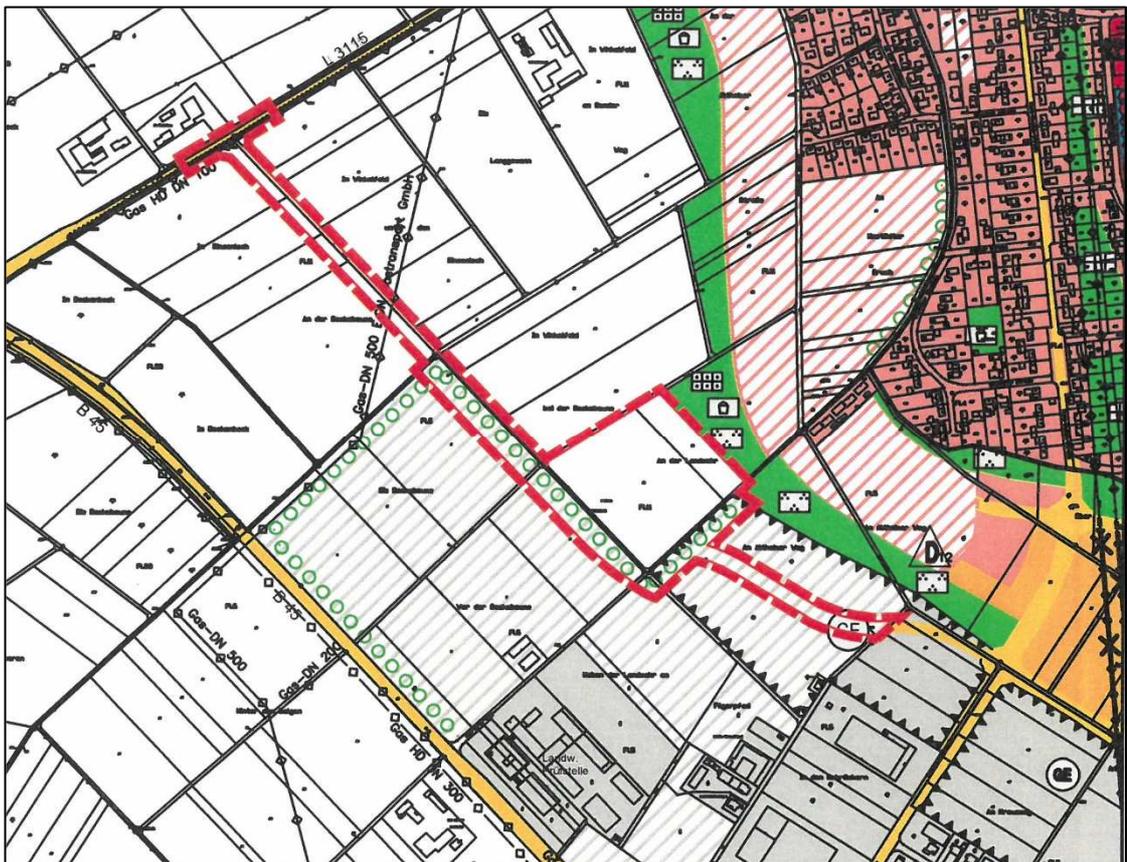


Abb.3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2011 mit Geltungsbereich der 2. Änderung

6 Planung

Für den Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Stadt gegenüber den bisherigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes geänderte Planungsabsichten.

Die geplanten Gewerbegebietsflächen samt der geplanten Erschließungsstraße und der Grünfläche erstrecken sich unmittelbar nordwestlich des Max- Eyth-Weges und reichen bis zu einem ca. 175 m weiter nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Weg. Der weiter nördlich gelegene Planteil mit der geplanten Erschließungsstraße schließt dann im Nordwesten an die L 3115 an.

Die im 2. Änderungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen bzw. das Gewerbegebiet beschränken sich auf eine Größe von ca. 3,07 ha inkl. der mit Blick auf die geplante Erschließungsstraße bzw. die gewerbliche Neuausweisung erforderlichen Anpassungsbereiche angrenzender im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche, so dass sich die neue Gewerbegebietsdarstellung im vorliegenden 2. Änderungsplan auf eine Fläche von ca. 2,05 ha beschränkt.

Weitere ca. 1,99 ha werden als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege“ und ca. 0,53 ha als „Grünfläche – Parkanlage“ dargestellt. Das gesamte Änderungsgebiet umfasst somit eine Fläche von 5,59 ha.

Eine abschnittsweise Entwicklung der in der 2. Änderung dargestellten Flächen ist dabei nicht vorgesehen.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Erschließung der bestehenden und geplanten gewerblichen Bauflächen ist eine Weiterführung der Erschließungsstraße im Bereich der verlängerten Otto-Hahn-Straße mit Anbindung an die im Nordwesten verlaufende L 3115 vorgesehen. Gleichzeitig wird in Ergänzung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten gewerblichen Bauflächen eine bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche miteinbezogen und als „Gewerbegebiet, geplant“ dargestellt. Hierdurch wird zum einen der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen und andererseits der unmittelbaren Nachbarschaft zu den geplanten Gewerbeflächen und einer dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden Konzeption, eine weitere Wohnbauflächenentwicklung entlang des Ortsrandes der Gustav-Hacker-Siedlung zu ermöglichen, getrennt durch einen zu den im Süden bzw. Südwesten gelegenen bzw. geplanten Gewerbeflächen.

Zur Notwendigkeit der getroffenen Darstellung gewerblicher Bauflächen bzw. eines Gewerbegebietes sowie einer neuen Straße ist darauf hinzuweisen, dass zur weiteren baulichen Entwicklung in diesem Bereich eine Anbindung an die Landesstraße aus verkehrlichen Gründen erforderlich ist.

Betrachtet man die Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Gewerbeflächen und berücksichtigt man auch bereits mögliche Verkehrsemissionen durch die neu geplante Straße, so ist die Ausweisung von Wohnbauflächen aus Immissionsschutzgründen hier nicht vertretbar.

Die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung soll, wie im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt, zunächst in Anlehnung an die Bestandsbebauung von Richen erfolgen. Zwischen den geplanten Gewerbeflächen und den geplanten Wohnbauflächen ist darüber hinaus als Puffer ein Grünzug, dargestellt als Grünfläche – Parkanlage, vorgesehen.

Auch besteht eine konkrete Nachfrage nach gewerblich nutzbaren und erschlossenen Baugrundstücken. So werden die jüngst erschlossenen Gewerbegrundstücke im

Bereich der Otto-Hahn-Straße bereits genutzt. Aktuell besteht eine Nachfrage nach kleinteiligen Flächen für Handwerksbetriebe aus dem Landkreis. Dabei stehen größere, gewerblich nutzbare Flächen derzeit im Gebiet der Kernstadt nicht zur Verfügung. So sind die bislang unbebauten Flächen im Bereich der Resopal GmbH für den Bau einer Lagerhalle eines benachbarten Unternehmens vorgesehen.

Für die dabei zur freien Landschaft hin gerichteten Außengrenzen der geplanten Bauflächen trifft die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung „landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzungen“ um sicherzustellen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine angemessene Eingrünung der Gewerbegebiete erfolgt. Gleichzeitig entfallen die entsprechenden landschaftsplanerischen Darstellungen für die bislang im Süden und Osten des Änderungsgebietes gelegenen gewerblichen Bauflächen, da diese zukünftig unmittelbar an die geplante Erschließungsstraße bzw. weitere gewerblichen Bauflächen angrenzen und nicht mehr die Außengrenzen des geplanten Gewerbegebietes darstellen.

Ergänzend zu den bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan am südlichen bzw. westlichen Rand der geplanten Wohnbauflächen dargestellten Grünflächen, die neben einer Eingrünungsfunktion auch die Funktion eines Puffers zwischen geplanter Wohnbebauung und dem geplanten Gewerbegebiet dienen sollen, sieht die vorliegende 2. Änderung eine Ergänzung dieser Grünfläche um ein im Nordosten des Plangebietes gelegenes Teilstück vor.

Die geplanten Darstellungen des 2. Änderungsplanes können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

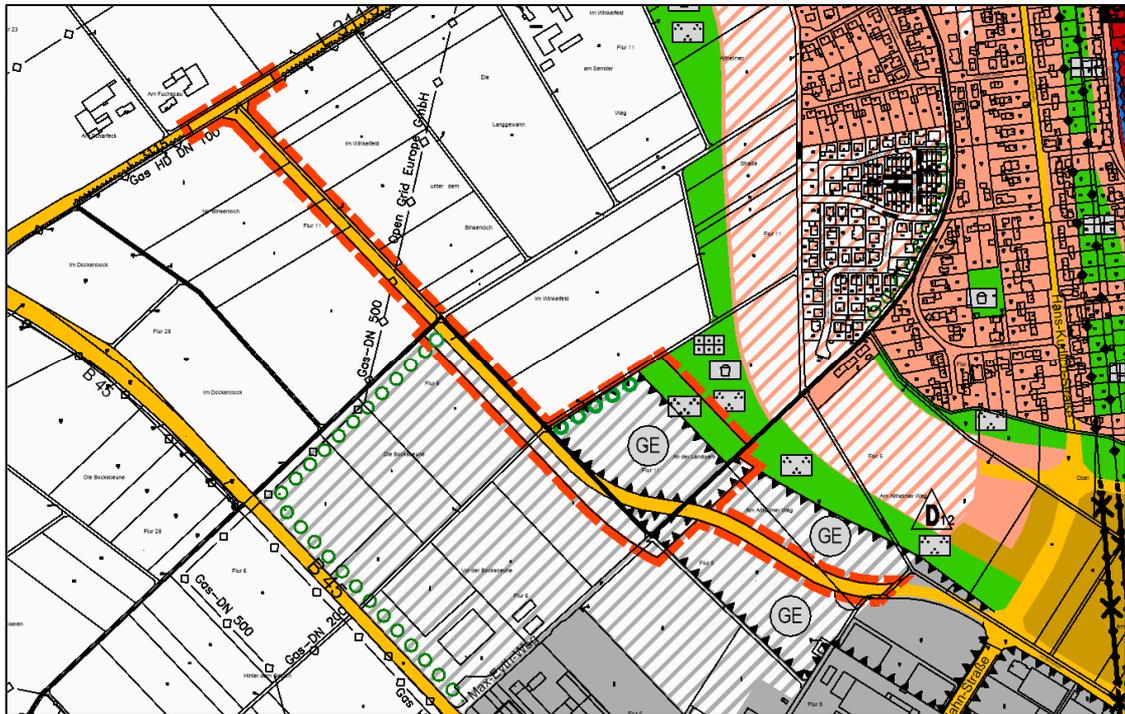


Abb. 4: Auszug aus dem Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Landschaftsplan Groß-Umstadt 2001 des Büros für Landschaftsökologie kommt für die nördlich der geplanten Erschließungsstraße gelegenen und im ehemaligen Regionalplan 2000 als „Siedlungsbereich, Zuwachs“ mit insgesamt 58,7 ha ausgewiesenen Flächen zu der folgenden landschaftsplanerischen Einschätzung:

Naturschutzfachliche Standortbeurteilung		
Nr. in der Entwicklungskarte 1 in Groß-Umstadt - Siedlung	Flächengröße ca. 58,7 ha	Planungsstand Darstellung als Siedlungsbereich-Zuwachs im Regionalplan, eine Teilfläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt
Aktuelle Nutzung/Vorhandene Biotoptypen Acker, Grünland, Streuobstwiese, Gehölze, vor allem entlang eines Grabenzuges und des südlichen Ortsrandes der Hacker-Siedlung, landwirtschaftlicher Hof, Obstbaumreihe, randlich Straßenbäume		
Bedeutung der Schutzgüter / Konfliktpotenzial		
Boden Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Beeinträchtigung von Böden mit guter Eignung für ackerbauliche Nutzung Konfliktpotenzial: mittel <input checked="" type="checkbox"/>		
Wasser Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung Konfliktpotenzial: mittel <input checked="" type="checkbox"/>		
Klima Verringerung von Kaltluftproduktion in Ortsrandlage Konfliktpotenzial: mittel <input checked="" type="checkbox"/>		
Arten und Lebensgemeinschaften Zerstörung von Grünland und einer gemäß § 23 HENatG geschützten Streuobstwiese in Ortsrandlage, ansonsten ist überwiegend Ackerland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen. Konfliktpotenzial: überwiegend gering <input type="checkbox"/> , im Bereich des südlichen Ortsrandes der Hacker-Siedlung mittel <input checked="" type="checkbox"/> bis hoch <input type="checkbox"/>		
Erholungsvorsorge Der Bereich ist von geringer Eignung für die landschaftsgebundene Erholung. Randlich verläuft jedoch ein stark genutzter Fuß- und Radwanderweg, der die Kernstadt mit Richen, dem Mittelforst und Dieburg verbindet. Konfliktpotenzial: mittel <input checked="" type="checkbox"/>		
Landschaftsplanerische Einschätzung und Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen innerhalb des geplanten Baugebietes Die Planung ist vertretbar. Bei der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich sollte darauf geachtet werden, dass eine angenehme Wegeverbindung in Richtung Norden durch die Schaffung eines durchgängigen Grünzuges südlich und westlich der Hacker-Siedlung erhalten bleibt. Hierzu kann das am südlichen Ortsrand der Hacker-Siedlung vorhandene Band aus Grünland mit der geschützten Obstwiese genutzt werden. Die am Ortsrand und entlang des Grabenzuges vorhandenen Gehölzstrukturen sollten erhalten und in den Grünzug integriert werden. An den Außenrändern des neuen Baugebietes sollte durch eine Eingrünung eine Einbindung in die Landschaft erfolgen. Dies kann zur Bundesstraße hin mit Lärmschutzmaßnahmen verbunden werden.		
Hinweise zum Ausgleich außerhalb des geplanten Baugebietes Bei einer beabsichtigten Beseitigung der geschützten Streuobstwiese ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Befreiungsantrag gemäß § 23 Abs. 4 HENatG zu stellen und bei einer Antragsgenehmigung ein angemessener Ausgleich durch die Neuanlage einer Obstwiese zu schaffen. Geeignete Ersatzmaßnahmen für die sonstigen beeinträchtigten Werte und Funktionen sind: Entwicklung von Grünland, Streuobstweiden, Hecken und sonstigen Gehölzstrukturen in Ortsrandlage der neuen Baugebiete der Kernstadt Erforderliche Ausgleichsfläche außerhalb des geplanten Baugebietes: ca. 30 ha		

Abb. 5: Auszug aus dem Textteil Landschaftsplan Groß-Umstadt 2001

Klarzustellen ist allerdings, dass es sich bei dem im Rahmen der 2. Änderung dargestellten Gewerbegebiet bzw. den gewerblichen Bauflächen lediglich um eine Teilfläche (insgesamt ca. 3,07 ha) der in obiger Tabelle im Landschaftsplan 2001 beurteilten Flächen handelt. Einige grundsätzliche Aussagen lassen sich jedoch für die 2. Änderung daraus ableiten, u.a. was die Eingrünung betrifft.

Die Anregungen zur Eingrünung der geplanten Bauflächen werden durch die bereits erläuterte Darstellung einer „landschaftsplanerisch notwendigen Anpflanzung“ aufgegriffen. Des Weiteren erfolgt eine Darstellung einer an das Gewerbegebiet angrenzenden Grünfläche, als Teil eines von Südost nach Nordwest verlaufenden linearen Grünzuges, der gleichzeitig eine Zäsur zwischen den dargestellten gewerblichen Bauflächen und den dargestellten Wohnbauflächen bilden soll.

7 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen; insbesondere sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei Betrachtung bzw. Auswertung der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des „Landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (Ergebniskarte: Gesamtbewertung der Feldfunktionen mit Datum vom 26.08.2004) wird ersichtlich, dass die beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen unter die Stufe 1a (höchste Funktionserfüllung) fallen. Bei den Funktionen handelt es sich um die Ernährungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungsfunktion sowie Schutzfunktion. Genauere Ausführungen zur qualitativen Einstufung dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen im Rahmen des landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen werden im Umweltbericht zur hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und auch im Umweltbericht zum aufzustellenden Bebauungsplan erfolgen.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wird wie folgt begründet:

Die primäre städtebauliche Zielsetzung der Stadt Groß-Umstadt ist von einer stetigen Nachverdichtung geprägt. Auch in Zukunft soll die städtebauliche Entwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Allerdings ist auch festzuhalten, dass gerade die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen andere Ansprüche an Lage, Größe und Erschließung stellen und dies nicht durch einzelne kleine Bauflächen im Stadtgebiet gegeben ist. Großflächige, für eine gewerbliche Ansiedlung geeignete Flächen, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Auch bestehen innerhalb des Stadtgebietes keine großflächigen Konversionsflächen, die den o. g. Nachfragedruck an gewerblichen Bauflächen befriedigen könnten. Somit ist letztendlich, um der Nachfrage nach gewerblichen Flächen Rechnung tragen zu können, die Inanspruchnahme vom landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu bereits vorhandenen gewerblich genutzten Flächen, der Lage an der Bundesstraße und den von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen sind die überplanten Flächen des vorliegenden Änderungsplanes für eine weitere gewerbliche Nutzung besonders geeignet. Zudem ist festzuhalten, dass auch die überörtliche Planungsebene, der Regionalplan Südhessen 2010, grundsätzlich die Flächen nordöstlich der B 45 und nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ bzw. als „Vorranggebiet Siedlung“ ausweist. Diese Ausweisung erfolgte auch nach Abwägung mit den Interessen der Landwirtschaft.

Im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen und im 2. Änderungsplan dargestellten Nutzung sollen gleichzeitig auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Erschließung der geplanten und bestehenden gewerblichen Flächen sicherzustellen, unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer langfristigen baulichen Entwicklung in diesem Bereich von Groß-Umstadt.

Vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen wird die vorliegende Planung auf bislang un bebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand als erforderlich und sachgerecht eingestuft.

So wird der hier vorliegenden Neuausweisung von Bauflächen samt der erforderlichen Erschließungsflächen unter Zugrundelegung des hohen Nachfragedrucks an gewerblichen Bauflächen der Vorrang vor einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

Bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zum Ausgleich der durch die Planung ermöglichten Eingriffe ist auf die Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu verwiesen. Ausgleichsmaßnahmen werden soweit möglich und unter Berücksichtigung der eigentlichen Zielsetzung der Planung, der Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Flächen, innerhalb des Plangebietes realisiert. Allerdings sind in der Regel weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des eigentlichen Baugebietes erforderlich, wobei insbesondere geeignete Flächen bzw. Maßnahmen außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen hierfür in Anspruch genommen werden (z.B. im Wald). Grundsätzlich wird versucht, eine Kompensation zu Lasten hochwertiger landwirtschaftlicher Böden dabei zu vermeiden.

Eine abschließende Entscheidung kann erst im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang mit der dann vorliegenden konkreten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung getroffen werden.

Ergänzend zum naturschutzrechtlichen Ausgleich bedarf es auf Ebene des aufzustellenden Bebauungsplanes in aller Regel auch eines Ausgleichs für artenschutzrechtliche Potentiale. Wie dem als Anlage beigefügten faunistischen Gutachten zu entnehmen ist, bedarf es u. A. im vorliegenden Fall einer Berücksichtigung bzw. Konfliktbewältigung von Vogelarten des Offenlandes (z. B. Feldlerche). Zur Kompensation bzw. zum Ausgleich bedarf es in aller Regel für diese Arten der Anlage von Ersatzhabitaten z. B. in Form von Blühstreifen in ackerbaulicher Randlage. Dies bedeutet, dass im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtung wiederum zum Teil auf landwirtschaftliche Nutzflächen zurückgegriffen werden muss. Die Lage und der Wirkungsraum sowie die Eignung dieser landwirtschaftlichen Flächen werden in aller Regel in einem artenschutzrechtlichen Gutachten ermittelt.

Der Entwurf des 2. Änderungsplanes sieht derzeit vor, die in diesem Bereich vorhandene Wegeparzelle zu nutzen und für die notwendigen Straßenflächen die weiter südlich gelegenen Flurstücke in Anspruch zu nehmen. Änderungen sind allerdings im Rahmen des nachfolgenden Planverfahrens möglich, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist.

Mit Ausnahme eines Teilstückes im Südwesten des Plangebietes verläuft die geplante Erschließungsstraße im Bereich der hier bereits bestehenden und als Wirtschaftsweg genutzten Wegeparzelle und berücksichtigt somit die hier vorhandenen Ackerschläge. Allerdings ist zu konstatieren, dass die Trennwirkung durch die geplante Trasse größer sein wird und in diesem Zusammenhang ggf. auch neue Wendewege oder Zufahrten errichtet werden müssen. Diesbezüglich ist jedoch auf die nachfolgende Bebauungsplanebene zu verweisen, in welcher auf der Grundlage konkreterer Planungen die Flächeninanspruchnahme und Betroffenheit im Einzelnen weiter benannt und berücksichtigt werden kann.

Ebenfalls sicherzustellen ist im Rahmen der weiteren Planung auf den nachfolgenden Planungsebenen bis hin zur Ausführungsplanung die Funktionsfähigkeit des

verbleibenden Drainagesystems, um deren Funktionsfähigkeit in Zukunft auch nach erfolgtem Straßenbau zu gewährleisten.

8 Verkehr / ÖPNV-Anbindung

Für die Erschließung der neuen Baufläche für den Kfz-Verkehr bzw. auch der zukünftig für eine gewerbliche Entwicklung laut Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden verschiedene Planfälle untersucht hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz und – anlagen. Dabei ergibt sich mit Blick auf die geplante bauliche Entwicklung in Groß-Umstadt aus verkehrlicher Sicht eine Präferenz des Planfalles B, der u.a. eine Anbindung an die L 3115 zwecks Sicherstellung einer geordneten Erschließung der geplanten gewerblichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist auch von Um- und Ausbaumaßnahmen für den geplanten neuen Anschluss an die L 3115 sowie ggf. weiterführende Aus- und Umbaumaßnahmen entlang der Landesstraße in Richtung Semder Kreuz (Kreuzungsbereich B 45 / L 3115) auszugehen. Der konkrete Flächenbedarf wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufbauend u.a. auf verkehrstechnischen Vorgaben zu ermitteln sein. Gleichzeitig ist dabei sicherzustellen, dass der Eingriff auf das erforderliche Maße reduziert wird.

Wie zuvor ausgeführt wird zur Sicherung der Verkehrserschließung der in der Verkehrsuntersuchung als Planfall B benannte Variante bevorzugt.

Dieser Planfall umfasst neben der Entwicklung der Gewerbegebiete West I und II und des Gebietes Otto-Hahn-Straße das Gewerbegebiet West III sowie das Gebiet Nordspange. Die Erschließung wird durch eine Anbindung im Norden an die L 3115 ergänzt. Die Erschließung erfolgt somit über die Otto-Hahn-Straße, Hans-Kudlich-Straße, eine neue Bahnunterführung mit Anbindung an die Willy-Brandt-Anlage (Nordspange) und die Anbindung an die L 3115.



Abb. 6: Plan 4 aus der Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet West vom Mai 2021, R+T Verkehrsplanung, Darmstadt

Für Planfall B wurden die Verkehrsmengen in der beiliegenden Verkehrsuntersuchung ermittelt und die knotenstrombezogenen Verkehrsmengen sowie die Qualitätsstufen der jeweiligen Knotenströme der untersuchten Knotenpunktformen dargestellt. Es wurde festgestellt, dass die bestehenden Knotenpunktformen im Planfall B folgende Qualitätsstufen erreichen:

- K1: „D“
- K2: „D“, mit Rückstau in K3
- K3: „F“

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden mehrere alternative Knotenpunktformen geprüft. Dabei trugen folgende Ansätze zu guten Lösungen bei:

- K1: Dieser Knotenpunkt kann leistungsfähig mit Lichtsignalanlage (LSA) abgewickelt werden. Sollte eine Umgestaltung in Betracht gezogen werden, würde ein Turbo-Kreisverkehr mit zwei Fahrstreifen in Nord-Süd- und Süd-Nord-Richtung zwei Ein- und Ausfahrten im Norden und Süden sowie zwei Einfahrten aus östlicher Richtung die Qualitätsstufe „B“ erreichen.
- K2: Dieser Knotenpunkt kann leistungsfähig mit LSA abgewickelt werden. Sollte eine Umgestaltung in Betracht gezogen werden, würde ein Turbo-Kreisverkehr mit zwei Fahrstreifen in Nord-Süd-Richtung mit zwei Einfahrten im Norden und einer Ausfahrt im Süden sowie einem Bypass aus östlicher Richtung die Qualitätsstufe „B“ erreichen.
- K3: Dieser Knotenpunkt könnte auch durch einen separaten Fahrstreifen in Ost-West-Richtung nicht leistungsfähig gestaltet werden. Eine leistungsfähigere und perspektivisch sinnvollere Lösung, wäre der Ausbau zu einem kleinen Kreisverkehr oder als lichtsignalgeregelter Knotenpunkt. So kann der Knotenpunkt die Qualitätsstufe „B“ erreichen.
- K4: Dieser Knotenpunkt kann sowohl vorfahrtsgeregelt als auch als Kreisverkehr leistungsfähig gestaltet werden. Vorfahrtsgeregelt erreicht dieser die Qualitätsstufe „B“ und als Kreisverkehr die Qualitätsstufe „A“. Aufgrund der guten Qualitätsstufen wurde ein signalisierter Knotenpunkt nicht ermittelt.“

Die beiliegende Verkehrsuntersuchung in der vorliegenden Fassung kommt hinsichtlich der Beurteilung des Planfalles B zu folgendem Ergebnis:

- „Der Planfall B beinhaltet die Bahnunterführung Nordspange und sorgt somit zur Verlagerung des Verkehrs. Zudem wird in Verlängerung an die Bahnunterführung Nordspange eine neue Verknüpfung mit der L 3115 geschaffen. In diesem Planfall werden die Entwicklungsflächen vollständig angesetzt.
- Die Verkehrsbelastungen auf der B 45 zwischen Otto-Hahn-Straße und L 3115, auf der L 3115 östlich des neuen Knotenpunktes K4 sowie auf der Ortseinfahrt Georg-August-Zinn-Straße kann durch die Verkehrsnetzergänzungen reduziert werden. Durch die Verkehrsnetzergänzungen wird sich auf der B 45 nördlich des Semder Kreuzes, südlich des Anschlusses Otto-Hahn-Straße, der L 3115 zwischen dem neuen K4 und dem Semder Kreuz, auf der Otto-Hahn-Straße und Hans-Kudlich-Straße sowie der neuen Planstraße eine Verkehrszunahme ergeben.

- Für die Knotenpunkte K1 und K2 kann in diesem Planfall die Leistungsfähigkeit in der bestehenden Knotenpunktform nachgewiesen werden. Der Knotenpunkt K3 wäre inkl. Rückstaudetektion für K2 umzubauen und K4 neu herzustellen.“

In der vorgenannten Verkehrsuntersuchung für das Gewerbegebiet West wurden zum Teil noch nicht umgesetzte Projekte wie zum Beispiel die „Nordspange“ als bestehend vorausgesetzt. Daraus ergaben sich laut vorangehendem Gutachten Ertüchtigungsbedarfe an verschiedenen übergeordneten Knotenpunkten.

Im Rahmen einer weiteren Verkehrsuntersuchung mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet West Planfall Zwischenstand 2022“ sollte anschließend ermittelt werden, ob das Gewerbegebiet West evtl. zuerst entwickelt werden kann und Ertüchtigungsmaßnahmen und weitere Entwicklungen im Anschluss daran erfolgen können. Insbesondere sollte geprüft werden, ob der vorhandene Linksabbiegestreifen auf der B 45 Richtung Richen im Norden des Semder Kreuzes ausreicht, um die zusätzlichen Verkehre zum neuen Knotenpunkt „Anschluss an L 3115“ abzuwickeln.

Der Planfall, der als Zwischenstand 2022 betrachtet worden ist berücksichtigt folgende Rahmenbedingungen:

- Es werden aktuelle Zählungen aus dem Jahr 2020 berücksichtigt, die die neuen Nutzungen aus dem Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ und „Otto-Hahn-Straße“ schon weitgehend enthalten
- Der Anschluss an die L 3115 (wie im Planfall B1 der Vorgängeruntersuchung)
- Bebauungsplan „Nordspange / Willy-Brandt-Anlage“ wird nicht berücksichtigt (weder der Neu-Verkehr, noch die Ergänzung des Straßennetzes und die Bahnunterführung)
- Verkleinerung der Gewerbeflächen im Gewerbegebiet West gemäß aktuellen Verfahrensstand.

Darüber hinaus wurde ein Vergleich der Verkehrszählungen aus mit den aktuellen Verkehrszählungen aus 2020 durchgeführt um ggf. Auswirkungen der Corona-Beschränkungen und die Entwicklung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Otto-Hahn-Straße“ zu betrachten und zu interpretieren.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Es wird empfohlen, die Landesstraße zwischen dem Semder Kreuz (B 45 / L 3115) und dem Planknoten K4 zur Straßennetzergänzung auf einen Regelquerschnitt 11 auszubauen. Zudem sollte nach dem Ausbau am Semder Kreuz eine Aufstelllänge für zwei Fahrstreifen auf der östlichen L 3115 von ca. 50 m gewährleistet sein. Durch diese Ertüchtigungs- bzw. Ausbaumaßnahmen erfährt der Knotenpunkt K1 (Semder Kreuz) insbesondere im Linksabbieger von der nördlichen B 45 auf die östliche L 3115 keine Verschlechterung gegenüber dem Istzustand hinsichtlich der Rückstaulänge.

Die Verkehrsuntersuchung „Planfall Zwischenstand 2022“ kommt dabei u.a. zu dem Ergebnis, dass der neue Knotenpunkt K4 auf der L3115 zum Anschluss in das Gewerbegebiet West hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit vorfahrtsgeregelt ausgebildet werden kann.

Empfohlen wird, für den Knotenpunkt einen eigenen Linksabbiegestreifen von der L 3115 in die Planstraße vorzusehen. In der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde erreiche der Knotenpunkt jeweils die gute Qualitätsstufe „B“. Sollte bei weiterer Verkehrszunahme oder aus Sicherheitsgründen eine Lichtsignalanlage

erforderlich werden, könnte diese bei entsprechender Vorbereitung ohne weitere Straßenausbaumaßnahmen ergänzt werden können. Im Wesentlichen würde die Markierung angepasst und die Lichtsignalanlage installiert. Das Semder Kreuz werde durch die Planstraße eher entlastet, weil die zukünftige Verteilung der Abbiegeströme noch besser zu den vorhandenen Aufstellstreifen passt.

Eine Erschließung des geplanten Gewerbegebietes West nur über die Otto-Hahn-Straße zur Anbindung an die B 45 ist aus verkehrlicher Sicht nicht möglich, um die mittel- und langfristige geplante bauliche Entwicklung von Groß-Umstadt mit den im Flächennutzungsplan 2011 bzw. im Regionalplan Südhessen 2010 dargestellten bzw. ausgewiesenen Flächen nördlich der B 45 zu gewährleisten.

So wird an der Zielsetzung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer gewerblicher Flächen im Nordwesten von Umstadt, unmittelbar anschließend an das entlang der B 45 hier bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiet, festgehalten, ebenso wie an der Zielsetzung zur Sicherstellung einer angemessenen Erschließung eine weitere Anbindung an die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße 3115 vorzusehen.

Die gewählte Straßenführung stellt unter der Zielsetzung, eine Anbindung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Landesstraße herzustellen und gleichzeitig die geplanten gewerblichen Bauflächen zu erschließen, eine möglichst gradlinige und flächensparende Verbindung dar, die zu großen Teilen bereits auf einem befestigten Feldweg verläuft.

Eine im Verfahren angeregte Verschiebung nach Nordosten hätte zudem den Nachteil, dass die Trasse näher an die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen in Richen bzw. die hier bereits bestehende Bebauung heranrücken würde, was zu weiteren Immissionskonflikten führen würde.

Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass neue Straßenanschlüsse an die B 45 nicht möglich sind und auch bei einer geplanten neuen Anbindung an die Landesstraße aus verkehrstechnischen Gründen der neue Knotenpunkt nicht in unmittelbarer Nähe zum Semder Kreuz errichtet werden kann. Unter verkehrlichen Gesichtspunkten wird deshalb auch an der gewählten Trassenführung festgehalten.

Im Übrigen ist auf die anstehende Planung für den Aus- bzw. Umbau der B 45 zu verweisen für die eine Planungsgemeinschaft zwischen dem Odenwaldkreis, dem Landkreis Darmstadt-Dieburg, der Stadt Dieburg sowie der Stadt Groß-Umstadt gegründet wird.

Auf der Grundlage zwischenzeitlich aktualisierter Verkehrserhebungen (Sept. 2022) von Seiten von Hessen Mobil wurde von einem Fachbüro zwischenzeitlich eine Mikrosimulation durchgeführt. Betrachtet wurde dabei der von Hessen Mobil benannte Streckenzug der B 45 zwischen Groß-Umstadt und Dieburg. Die Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und sehen Umbaumaßnahmen am Semder Kreuz vor.

Auf Ebene der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich kein Erfordernis zur Änderung der dort getroffenen Darstellungen.

Erst auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene für das Gewerbegebiet West ist auf der Grundlage der Ergebnisse der aktuellen Verkehrsuntersuchung in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde über die erforderlichen baulichen Maßnahmen im Bereich des überörtlichen und örtlichen Straßennetzes zur Ertüchtigung der bestehenden

Verkehrsinfrastruktur sowie die Anbindung der geplanten Gewerbestraße an die L 3115 zu entscheiden; insbesondere über die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bereich des Semder Kreuzes.

Bzgl. der Anbindung an das ÖPNV-Netz ist bzgl. der derzeit bestehenden Bushaltestellen festzuhalten, dass das in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Gewerbegebiet in ca. 700 m fußläufiger Entfernung zu der Haltestelle „Stettiner Straße“ (Buslinien GU1, GA) in der Gustav- Hacker-Siedlung“, in ca. 950 m zu der Haltestelle im Bereich des „Semder Kreuz“ (Buslinien X71, 671) sowie in ca. 750 m zur Haltestelle Otto-Hahn-Straße“ (Buslinien GU2, X 71, 671) sich befindet. Der Bahnhofstempel Groß-Umstadt – Mitte liegt etwa 2 km fußläufig vom Plangebiet entfernt.

9 Immissionsschutz

Bedingt durch die Nachbarschaft zu den im Osten und Nordosten dargestellten geplanten Wohnbauflächen ergibt sich aus Gründen des Immissionsschutzes das Erfordernis bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung klarzustellen, dass innerhalb des geplanten Gewerbegebietes weitere Maßnahmen zum Schutz der weiter im Osten gelegenen geplanten Wohnbauflächen erforderlich sein werden. Dies erfolgt durch eine entsprechende Darstellung als „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen“.

Die konkret erforderlichen Maßnahmen etwa zum Lärmschutz sind dann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und ggf. in Form von Emissionskontingenten für die Gewerbegebietsflächen festzusetzen.

Ob und welche Schutzmaßnahmen im Zusammenhang mit Immissionen aus dem Straßenverkehr ggf. erforderlich werden ist auf Ebene des Bebauungsplanes im Rahmen einer noch durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung zu klären. Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass als Art der baulichen Nutzung im Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet dargestellt ist und entsprechend die Störempfindlichkeit geringer anzusetzen ist als beispielsweise in einem Wohngebiet.

Es ist zudem davon auszugehen, dass kein Immissionskonflikt zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und den angrenzenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen gegeben ist, da keine industrielle Nutzung der Flächen erfolgen wird. Eine konkrete Ausgestaltung der zulässigen gewerblichen Nutzungen erfolgt erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bestandsschutz der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ist dabei auch vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Nutzung gegeben. Ein Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und geplanten Gewerbeflächen wird auch vor dem Hintergrund der bestehenden Nachbarschaft vor Ort auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gesehen.

Es wird diesbezüglich auf das Bebauungsplanverfahren mit der auf dieser Ebene konkreteren Ausgestaltung der zulässigen Nutzungen verwiesen.

Auch ein Immissionskonflikt zwischen der geplanten Grünfläche und deren Nutzung mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird nicht gesehen. Die letztendliche Ausgestaltung, insbesondere der Übergangsbereiche zu landwirtschaftlichen Flächen der dargestellten Grünfläche bleibt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. letztlich der Ausführungsplanung überlassen.

10 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Eine geordnete Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens bzw. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden konkretere Erhebungen und Nachweise zu führen sein. Dies gilt auch für die Thematik der Energieversorgung.

Die im Westen verlaufende und im 2. Änderungsplan bereits dargestellte Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH wird durch die dargestellte Straßenverbindung gequert.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Schutzstreifen der Ferngasleitung sowie die in diesem Zusammenhang bestehenden Einschränkungen und Auflagen hinzuweisen.

Zu benennen ist hier u.a. das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ sowie die „Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen“ der Open Grid Europe.

Laut Merkblatt sind innerhalb des Schutzstreifens beispielsweise nicht zulässig:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- Oberflächenbefestigungen in Beton,
- Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können

Nur mit besonderer Zustimmung und nach vorangegangener Einweisung vor Ort sind statthaft:

- die Freilegung unserer Leitung,
- Sprengungen in Leitungsnähe (Abbau von Bodenschätzen),
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist die Open Grid Europe GmbH in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Im Zusammenhang mit den vorangegangenen Ausführungen ist mit Blick auf die hier vorliegenden Planungsebene der Flächennutzungsplanung auf die Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu verweisen. Im Rahmen der verbindlichen

Bauleitplanung sind dann im Zusammenhang mit der Straßenplanung die konkreten Maßnahmen, Vorgaben und ggf. erforderliche Umbaumaßnahmen mit Blick auf die vorhandene Gasleitung zu klären.

Im Planbereich befinden sich ebenfalls Telekommunikationslinien der Telekom. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanebene sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Die Kläranlage weist für die Entwicklung des Baugebietes „Gewerbegebiet West“ eine ausreichende Kapazität aus

Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens wird die konkrete Entwässerungsplanung für das Gewerbegebiet erstellt. Dies beinhaltet dann auch eine Berechnung bzw. den Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Kanalisation (Transport der Schmutzfracht), die Verwendung von Niederschlagswasser und die hierbei anfallenden Mengen sowie deren ggf. erforderliche Ableitung. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes werden hierzu die Rahmenbedingungen festgelegt, u.a. Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zum zulässigen Anteil der zu versiegelnden bzw. zu begrünenden Flächen, usw.

11 Kampfmittel / Altlasten

Im Rahmen des Planverfahrens wurde auch der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beteiligt. In seinen Stellungnahmen vom 17.04.2020, 04.05.2022 sowie vom 10.08.2022 führt dieser aus, dass eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben habe, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst unmittelbar zu verständigen ist.

Kenntnisse über Grundstücke mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen liegen der Stadt nicht vor. Auch dem Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegen keine Angaben über bekannte Altlastenverdachtsflächen vor.

12 Faunistisches Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auch eine faunistische Untersuchung durchgeführt.

Ein Vorkommen des Feldhamsters konnte nicht nachgewiesen werden.

Nachgewiesen wurden 46 Vogelarten, denen unterschiedliche Vorkommen im Stadtgebiet zukommen. Als Typus-Arten der lokalen Offenlandfauna waren allein die Feldlerche mit sieben Revieren und die Wiesenschafstelze mit einem Revier im Untersuchungsraum anzutreffen.

Das angetroffene Artenspektrum ist dabei typisch für die im Untersuchungsraum angetroffenen Standortverhältnisse und weist 16 streng geschützte oder gefährdete Vogelarten (Arten mit gesteigerter Empfindlichkeit) auf.

Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu dem o.g. Gutachten eingegangenen Stellungnahmen ist von Seiten des Gutachters folgendes ergänzend auszuführen:

„Aus redaktionellen Gründen wurde in den Karten zum faunistischen Gutachten der formale Geltungsbereich nicht vollständig dargestellt, hier fehlt vor allem die geplante Straßenanbindung. Dies war aber möglich, da in diesem Bereich keine betrachtungsrelevanten Brutvogelarten bzw. andere artenschutzrechtlich relevante Tierarten nachgewiesen wurden und daher auch die Notwendigkeit einer entsprechenden Darstellung entfallen konnte. Der gesamte Planbereich - einschließlich des angrenzenden Landschaftsraumes war Gegenstand der faunistischen Untersuchung, so dass es für die Planbewertung keine inhaltlichen Defizite gibt und somit ein Nacharbeiten nicht notwendig ist.

Anzumerken ist, dass im Bereich der geplanten Zufahrt/Straßenanbindung tatsächlich keine weiteren Reviere der Feldlerche o.a. Offenlandarten erfasst werden konnten. Dies begründet sich u.a. auch darin, dass von der L 3115 - die zudem noch von einer hochwüchsigen Baumreihe begleitet wird - ein deutlicher Kulisseneffekt ausgeht, dem eine Effektdistanz von bis zu 100 m zugeschrieben werden kann. Hinzu kommt ein Gehölzzug im Westen sowie ein landwirtschaftliches Gehöft im Osten, von denen ebenfalls vorkommensrelevante Kulisseneffekte ausgehen. Aufgrund dieser optischen Vorbelastung ist es nachvollziehbar, dass sich die lokale Feldlerchen-Population in dem Landschaftsraum konzentriert, der von derartigen Überprägungen weitgehend verschont ist.

Von fachlicher Seite ist daher weiterhin von einer Betroffenheit von sieben Feldlerchen-Revieren auszugehen.“

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind auch die Belange des Artenschutzes weiter abzuarbeiten sowie eine mögliche Trennwirkung durch die geplante Straße näher zu untersuchen. Dies gilt insbesondere auch für die Ermittlung der Auswirkungen auf lärmempfindliche Arten, von Auswirkungen auf die Arten im Zusammengang mit einer möglichen Lichtverschmutzung sowie die Bereitstellung von Ersatzhabitaten wie beispielsweise für Feldlerche und Wiesenschafstelze. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren wird auf der Basis der vorliegenden faunistischen Gutachten auch die Thematik der vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) abgearbeitet. Auf der Basis eines umfassenden vorliegenden Entwicklungskonzeptes zur Förderung der bodenbrütenden Offenlandarten sollen für den Bereich zwischen Dieburg und Groß-Umstadt geeignete Flächen u.a. für die Feldlerche lokalisiert und erworben werden.

Ein Erfordernis auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits Flächen für Maßnahmen für die Feldlerche darzustellen wird nicht gesehen. Dies kann und muss erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und vor dem Hintergrund der dann konkreten Eingriffe erfolgen. Daher wird von einer diesbezüglichen Änderung / Ergänzung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes abgesehen, da dieser die zukünftige Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt. Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung wird im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Das faunistische Gutachten liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

13 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Wie der schutzgutorientierten Betrachtung innerhalb des Umweltberichtes zu entnehmen ist, werden die Beeinträchtigungen der hier vorliegenden Planung zum überwiegenden Teil in eine „geringe bis mittlere Auswirkungsstufe“ eingeordnet. Lediglich beim Schutzgut „Fauna“ erfolgt die Zuordnung unter die Kategorie „mittel bis hoch“. Dies basiert primär auf den Ergebnissen des faunistischen Gutachtens und der dort ermittelten Lebensraumsituation von bodenbrütenden Vogelarten.

Zusammenfassend lässt sich allerdings darlegen, dass sich aus der Schutzgutbewertung keine erheblichen bzw. „sehr hohen negativen Beeinträchtigungen“ ergeben.

Ein wesentlicher Faktor für diese Einschätzung liegt in der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit den damit einhergehenden anthropogenen Überprägungstendenzen.

Den angestrebten Zielen des Umweltschutzes wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen Rechnung getragen.

Grundsätzlich sind mit der Darstellung von Bau- und Verkehrsflächen Eingriffe in den Boden verbunden. Angaben inwieweit und in welchem Umfang Eingriffe in das Schutzgut Boden planungsrechtlich ermöglicht werden sowie ggf. sich hierdurch ergebende Ausgleichsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren behandelt, da erst auf dieser Ebene konkrete Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Anlagen getroffen werden. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet West“ ist vorgesehen, ein Gutachten zum Schutzgut „Boden“ erstellen zu lassen, welches nicht nur die Eingriffe in den Boden bewertet, sondern auch Maßnahmen zur Kompensation aufzeigt.

Abgeschichtet behandelt der vorliegende Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits die Thematik des Schutzgutes Boden in ausreichendem Maße.

14 Bodendenkmäler

Für die Flächen des Plangebietes bzw. seine umliegenden Bereiche weist das Hessische Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass hier mit verschiedenen Bodendenkmälern zu rechnen ist (römische Straße, vorgeschichtliche Siedlungen).

Dabei können durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu einer fundierten Stellungnahme im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, sei ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich.

Als vorbereitende Untersuchung sollte vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des Geländes durchgeführt werden, da von deren Ergebnis abhängig sei, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Art

und Umfang sei mit der Außenstelle Darmstadt der hessenARCHÄOLOGIE im Vorfeld abzustimmen.

Zwischenzeitlich liegt eine archäologisch-geophysikalische Prospektion vom 19.05.2022 vor und wurde an die Fachbehörde weitergeleitet. Eine weitere Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

15 Städtebauliche Daten

<u>Plangebiet gesamt</u>	ca. 5,59 ha
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege	ca. 1,99 ha
Gewerbegebiete /Gewerbliche Bauflächen, geplant:	ca. 3,07 ha
Grünfläche - Parkanlage	ca. 0,53 ha

Anlagen