

Stadt Groß-Umstadt

Flächennutzungsplan, 2. Änderung

U m w e l t b e r i c h t

Entwurf

planungsbüro für städtebau

görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1

64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33

telefax (0 60 71) 4 93 59

mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60090-P

Stand: August 2023

Inhalt

1	Einleitung	3
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Änderungsplanes	4
1.b	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	16
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
2.d	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs	19
3	Zusätzliche Angaben	20
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	20
3.b	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	20
3.c	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	21
3.d	Referenzliste der Quellen	21

Anlage

Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“, Büro für Umweltp lanung, Rimbach vom Juni 2020

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB.

Im vorliegenden Umweltbericht sind

- der Flächennutzungsplan, 2. Änderung vom Juni 2021 nebst Begründung vom Juni 2021; ergänzt Februar 2022, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern
- die 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
- Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Gewerbegebiet West vom Juni 2020, Büro für Umweltplanung, Rimbach

berücksichtigt.

Als rechtliche Grundlage für den Umweltbericht werden nachfolgend aufgelistete Gesetze herangezogen:

- In § 50 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung für Bauleitpläne verwiesen.
- Der § 1a des Baugesetzbuches regelt die Berücksichtigung von Umweltzielen und schreibt in § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes vor.
- In § 2a BauGB wird dargelegt, dass der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Änderungsplanes

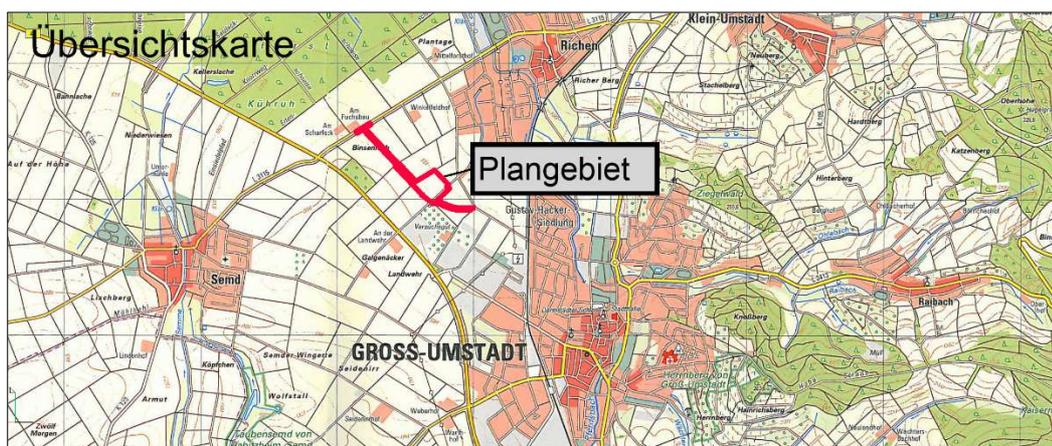
Im Wesentlichen werden folgende Darstellungen im 2. Änderungsplan getroffen:

- Art der baulichen Nutzung:
Gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen
- Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
- Grünflächen – Zweckbestimmung Parkanlage
- Landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzung

Am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Groß-Umstadt, unmittelbar an der B 45, befindet sich ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Dieses wurde in den letzten Jahren sukzessive erweitert, zuletzt durch die Schaffung von Baurecht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Otto-Hahn-Straße“. Auch derzeit besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen, der mit vorliegender Planung Rechnung getragen werden soll.

Ziel der Planung ist es deshalb, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer gewerblicher Flächen im Nordwesten von Umstadt, unmittelbar anschließend an das hier bereits bestehenden Gewerbegebiet, zu schaffen und gleichzeitig eine angemessene Erschließung durch eine weitere Anbindung der geplanten gewerblichen Flächen an die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße 3115 sicherzustellen.

Lage des Plangebietes



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (Topographische Karte)

1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Aussagen der Fachgesetze:

Naturschutzrecht

Die Aufstellung eines Bauleitplanes bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vor, wobei § 18 BNatSchG das Verhältnis zum Baurecht regelt. Sollten danach aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sein, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die §§ 1 und 1a BauGB treffen hierzu nähere Aussagen. So sind nach § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Unmittelbar anzuwenden sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) im Zusammenhang mit dem Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie den gesetzlich geschützten Biotopen. Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie der § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotop) besonders zu berücksichtigen.

Ebenfalls zu beachten sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der §§ 32 und 33 BNatSchG.

Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1a Abs. 2 den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 9 Abs. 1 die Untersuchung von altlastenverdächtigen Flächen sowie, als Ziel, die Sanierung von Altlasten.

So erfüllt der Boden im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes die natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und dient darüber hinaus als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Entwicklungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften. Zusätzlich besitzt er Bodenfunktionen als Archiv- und Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen im Bereich Rohstoff-Lagerstätten, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und

forstwirtschaftliche Nutzung und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.

Immissionsschutzrecht

Ziel ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoff- und Lärmemissionen (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung, TA-Lärm, TA-Luft).

Wasserrecht

Vorsorgegrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Vermeidung von Verunreinigungen oder nachteiligen Veränderungen des Grundwassers. Dies beinhaltet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und § 51 WHG, insbesondere auch die Betrachtung des Wasserschutzes in Trinkwasserschutzgebieten. Ziel ist zudem die Sicherung der Grundwasserneubildung durch die Versickerung von Niederschlagswasser.

Grundsatz und Ziel des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist der Schutz oberirdischer Gewässer. So sind die Gewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern. Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich untersagt. Auch in Gewässerrandstreifen dürfen gemäß § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) i. V. m. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.

Denkmalschutz

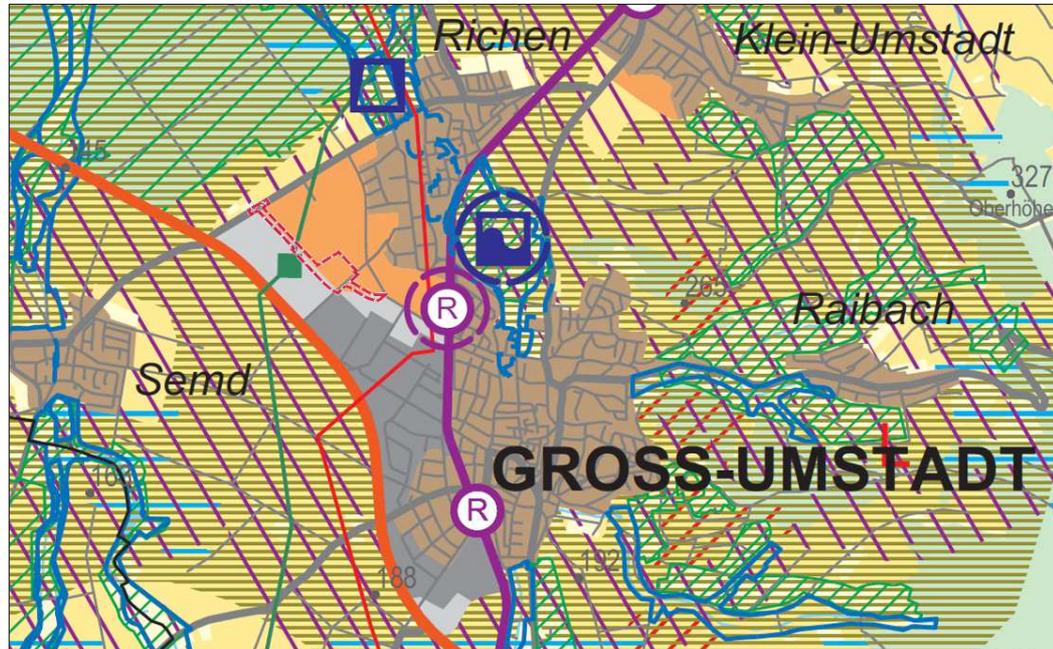
Das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hat gemäß § 1 Abs. 1 die Aufgabe, Kulturdenkmäler als Quelle und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden. Schutzwürdige Kulturdenkmäler im Sinne des Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Hierzu zählen auch Bodendenkmäler gemäß § 2 des Gesetzes. So handelt es sich hierbei um bewegliche oder unbewegliche Sachen, bei denen es sich um Zeugnisse, Überreste oder menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens handelt, die aus Epochen und Kulturen stammen, für die Ausgrabungen und Funde eine der Hauptquellen wissenschaftlicher Erkenntnisse sind.

Klimaschutz

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes sind bei der Planung im Sinne des § 1 BauGB Maßnahmen zu berücksichtigen, die nachhaltig der Klimaanpassung und dem Klimaschutz dienen.

Aussagen der Fachpläne und sonstige zu berücksichtigende Vorgaben

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist den östlichen Teil des Planänderungsbe-
reich als „Vorranggebiet Siedlung“ aus. Für die übrigen Plangebietsteile erfolgt die
Aussage „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ sowie einer das Plangebiet que-
renden „Rohrfernleitung - Bestand“.



Auszug aus dem Regionalplan 2010 mit eingefügtem Geltungsbereich des 2. Änderungsplanes

Der Flächennutzungsplan 2011 stellt das Änderungsgebiet
derzeit noch überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar (siehe Planbild
der 2. Änderung). Des Weiteren werden im Zusammenhang mit der geplanten Er-
schließung Flächen überplant, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan be-
reits „Gewerbliche Bauflächen, geplant“ dargestellt sind, überlagert mit der Darstel-
lung einer „landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzung“.

Der Landschaftsplan der Stadt Groß-Umstadt 2001 des Büros für Landschaftsökolo-
gie kommt für die nördlich der geplanten Erschließungsstraße gelegenen und
im Regionalplan als Siedlungsbereich, Zuwachs ausgewiesenen Flächen
(ca. 58,7 ha) 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 Flächen- nutzungsplan 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 Eig- nung für ackerbauliche Nutzung Konfliktpotenzial: mittel @		
Wasser Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung Konfliktpotenzial: mittel @		
Klima Verringerung von Kaltluftproduktion in Ortsrandlage Konfliktpotenzial: mittel @		

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 □, im Bereich des südlichen Ortsrandes der Hacker-Siedlung mittel ▣ bis hoch ■	
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 ▣	
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, Streuobstwiesen, Hecken und sonstigen Gehölzstrukturen in Ortsrandlage der neuen Baugebiete der Kernstadt	
Erforderliche Ausgleichsfläche außerhalb des geplanten Baugebietes:	ca. 30 ha

Auszug aus dem Textteil Landschaftsplan Groß-Umstadt 2001

Bei Betrachtung dieser naturschutzfachlichen Standortbeurteilung ist zu erkennen, dass die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima und „Erholungsvorsorge“ einem mittleren Konfliktpotential zugeordnet werden. Lediglich zum Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaft“ erfolgt die Einordnung in ein hohes Konfliktpotential.

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

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der nachfolgend aufgeführten Bestandsbewertung sowie der Umweltauswirkungen - bezogen auf die einzelnen Schutzgüter - erfolgt auf verbal-argumentativer Ebene.

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Fläche

Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als intensiv ackerbaulich genutzte Fläche bzw. als bestehender Wirtschaftsweg dar. Ebenfalls inkludiert in den Geltungsbereich sind Teilflächen der nordwestlich liegenden Landesstraße 3115 inkl. des dort parallel verlaufenden Rad-/Fußweg mit linear begleitender Baumreihe.

Die durch die hier vorliegende Bauleitplanung beanspruchte Fläche resultiert neben der Bereitstellung von gewerblicher Baufläche auch aus dem Erfordernis einer

angemessenen Erschließung der zukünftig hier geplanten Baulichkeiten. Dies bedingt die vorgesehene Anbindung an die nordwestlich verlaufende Landesstraße 3115.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung vom Mai 2021 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.

Im Rahmen einer weiteren Verkehrsuntersuchung „Planfall Zwischenstand 2022“ wurde unter Zugrundelegung bestimmter Rahmenbedingungen ermittelt, 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 im Norden des Semder Kreuzes ausreicht, um die zusätzlichen Verkehre zum neuen Knotenpunkt „Anschluss an L 3115“ abzuwickeln.

Die Verkehrsuntersuchung „Gewerbegebiet West 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. Zudem wird empfohlen, die Landesstraße zwischen dem Semder Kreuz (B 45 / L 3115) und dem neu geplanten Knoten auszubauen. Des Weiteren sollte nach dem Ausbau am Semder Kreuz eine Aufstelllänge für zwei Fahrstreifen auf der östlichen L 3115 von ca. 50 m gewährleistet sein

Es ist somit von Um- und Ausbaumaßnahmen sowohl für den geplanten neuen Anschluss an die L 3115 als auch weiterführende Aus- bzw. 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.

Boden

Gemäß der Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung handelt es sich bei den anstehenden Böden um so genannte Parabraunerden aus Sandlöss. Diese Böden sind im Stadtgebiet von Groß-Umstadt großflächig vorhanden und werden – wie auch im vorliegenden Plangebiet - überwiegend ackerbaulich intensiv genutzt.

Gemäß der Standortkarte von Hessen „Rohstoffkarte“ sind im Bereich des Plangebietes Lehm, Löss als anstehende Rohstoffe schlechter Qualität verzeichnet, wobei die Vorräte als langfristig und die Gewinnungsmöglichkeiten als mittel eingestuft werden.

Nach der Standortkarte von Hessen „Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzungen“ besitzen die Böden des Planänderungsbereiches eine gut Nutzungseignung für Acker (A1).

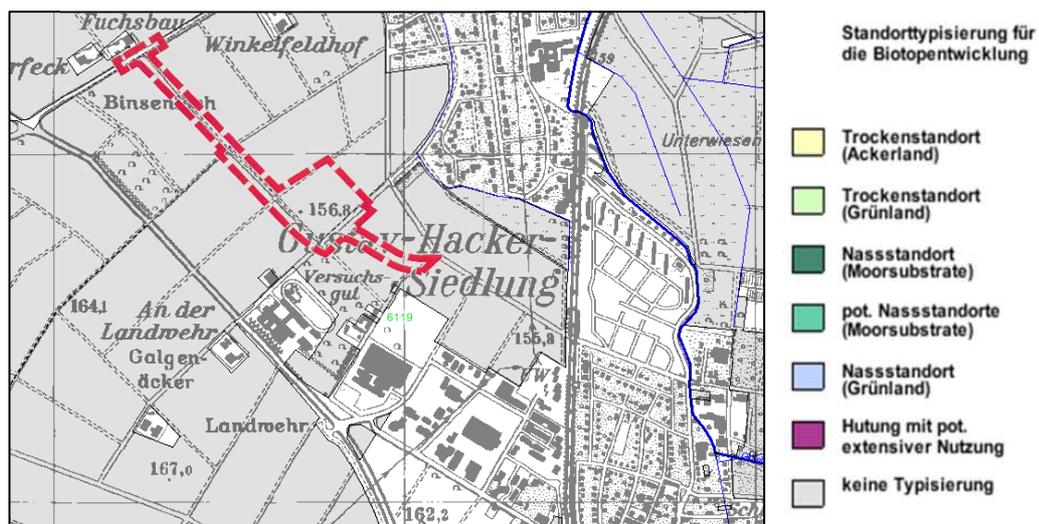
Laut der Fortschreibung des „Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen“ handelt es sich bzgl. der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen um Böden der Stufe 1a (höchste Bedeutung).

Neben den Inhalten der o. g. Standortkarten erfolgt eine weitere Auswertung des Kartenmaterials des BodenViewers des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie. Bei Betrachtung der nachfolgend eingefügten Karte zur „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ ist zu erkennen, dass die hier vorhandenen Flächen unter die Kategorie „keine Typisierung“ eingestuft werden. Durch die Standorttypisierung für die Biotopentwicklung lassen sich Flächen ermitteln, die über extreme Standortbedingungen hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes verfügen und folglich potentiell extensiv landwirtschaftlich zu nutzen sind. Die Aussage „keine Typisierung“ ist im Zusammenhang mit der hier vorliegenden intensiven Landwirtschaft zu sehen. So handelt es sich hier um Standorte, die hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes eine optimale intensive landwirtschaftliche Ackernutzung gewährleisten.

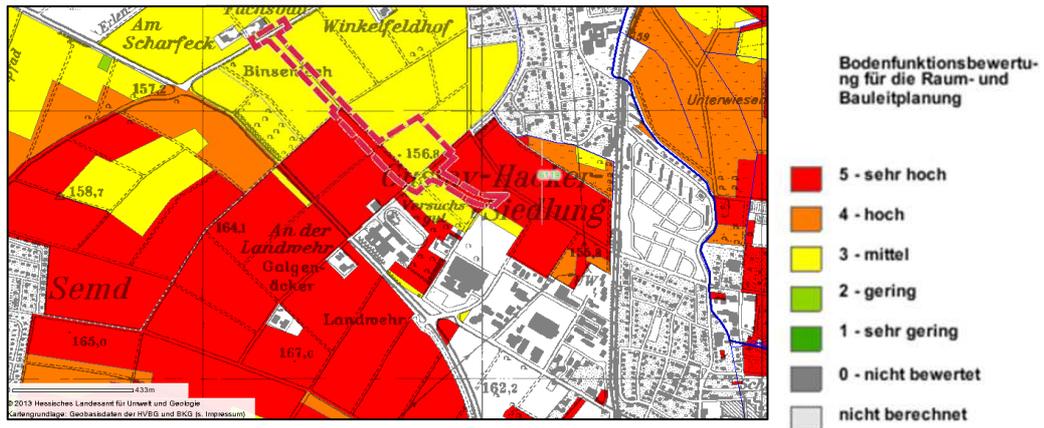
Als weitere Analysekarte zum Schutzgut „Boden“ wird die Karte der „Bodenfunktionen“ herangezogen. Diese Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung verknüpft die Bodenfunktionen im Sinne einer Gesamtbewertung. Eingegangen in diese Gesamtbewertung sind folgende Parameter:

- Lebensraum für Pflanzen
- Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Ertragspotential
- Funktionen des Bodens im Wasserhaushalt
- Funktionen des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium
- Nitratrückhaltung

Ersichtlich wird hier, dass der überwiegende Teil der Flächen des Änderungsbereichs einer mittleren Bewertung bzw. einem mittleren Funktionserfüllungsgrad unterliegen.



Auszug aus der Karte zur Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
Quelle BodenViewer



Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung
Quelle: BodenViewer

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind der Stadt keine schädlichen Bodenverunreinigungen, Grundwasserschäden oder Altlasten bekannt. Auch dem Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegen keine Angaben über bekannte Altlastenverdachtsflächen vor.

Auch liegt nach Angaben des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, nach Auswertung der Luftbilder kein begründeter Verdacht vor, wonach mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Auch sonstige Erkenntnisse über eine Munitionsbelastung der Fläche liegen nicht vor, so dass eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich sei.

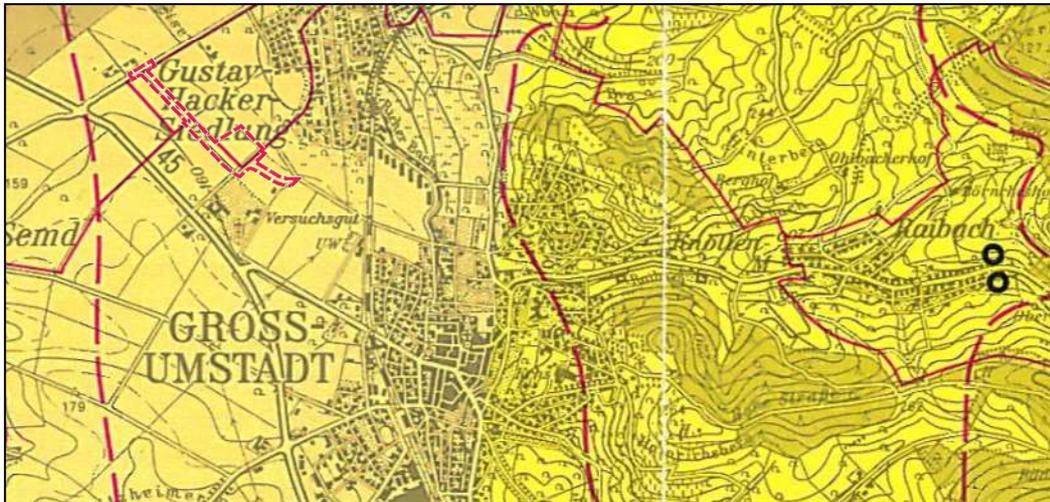
Wasserhaushalt

Aus der nachfolgend eingefügten Karte zum Grundwasserflurabstand (Oktober 2014) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ist zu erkennen, dass die Flächen des 2. Änderungsplanes einen Grundwasserflurabstand zwischen 3 - 4 m aufweist.



Auszug aus dem „Hydrologischen Kartenwerk des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie“ (Grundwasserflurabstand im Oktober 2014)

In der hydrogeologischen Standortkarte von Hessen wird die Grundwasserergiebigkeit als „gering“ angegeben. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist „mittel“ angegeben.



Auszug aus der „Hydrologischen Standortkarte von Hessen“ des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz

Gemäß der Standortkarte von Hessen zur „Gefahrenstufe der Bodenerosion durch Wasser“ besteht für das Plangebiet und seine umliegenden Bereiche „keine bis beginnende“ Erosionsgefährdung durch Niederschlagswasser (weitgehend ebene Fläche).

Das Plangebiet liegt in der geplanten Schutzzone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des 2. Änderungsplanes nicht vorhanden.

Klima / Luft

Zur Beurteilung der Klimasituation im Bereich des Plangebietes werden Aussagen der übergeordneten Planungsebenen (Regionalplan Südhessen und Landschaftsrahmenplan) herangezogen.

Im Landschaftsrahmenplan Südhessen ist das Plangebiet bereits als Siedlungs-, Industrie- und Gewerbebereich, Zuwachs ohne weitere Darstellungen ausgewiesen.

Erweiternd zu diesen Planungsgrundlagen wurde das Gutachten zum Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1992 herangezogen, worin für den Themenkomplex „Klima“ weitreichende Darstellungen enthalten sind. Auch in diesem Planwerk werden keine Darstellungen zu klimatischen Vorrangflächen zum Plangebiet getroffen (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete, nächtliche bodennahe Luftströmungen usw.).

In der Klimafunktionskarte des Landschaftsplanes der Stadt Groß-Umstadt werden die unbebauten Flächen des 2. Änderungsplanes als potenziell aktives Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt. In dieser Klimafunktionskarte sind allerdings innerhalb des Plangebiets und den angrenzenden Flächen keine Luftleit- und

Luftsammelbahnen vorhanden. Hieraus ergibt sich, dass die ackerbaulich genutzten Bereiche zwar als Kaltluftentstehungsgebiet fungieren, jedoch keine wesentliche Ausgleichswirkung für den angrenzenden bebauten Siedlungsbereich gewährleisten.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch ein klimaökologisches Gutachten erstellt. Eine erste „verbal-argumentative Stellungnahme zum Einfluss der beabsichtigten Nutzungsänderung auf das Schutzgut Klima“ liegt mit Datum vom April 2023 vor. Diese kommt zu folgender stadtklimatischer Bewertung:

„Es ist davon auszugehen, dass die bioklimatische Situation auf der Planfläche durch eine Bebauung verändert wird. Hier ist mit einer Erhöhung der nächtlichen Temperaturen durch den gestiegenen Versiegelungsgrad und das hinzukommende Gebäudevolumen zu rechnen. Gerade im Hinblick auf den Klimawandel sollte daher bei der Planung eine klimaangepasste Umsetzung der Bebauung erfolgen, die auch am Tage für möglichst angenehme Arbeitsbedingungen sorgen kann.“

Aufgrund der in Groß-Umstadt reliefinduzierten übergeordneten Strömung aus Osten bzw. Südosten spielt die Planfläche für die Belüftung des Stadtgebiets während autochthoner Wetterlagen keine Rolle, da das Areal von Südosten, und damit von der Siedlungsfläche weg, überströmt wird.

Die B-Plan-Fläche liegt am Beginn einer Ventilationsbahn, die bei Winden aus Westen und Nordwesten aktiv ist. Durch das geplante Gewerbegebiet ist zunächst eine Verkleinerung des Durchflussquerschnitts auf etwa 130 m gegeben. Bei Umsetzung des Flächennutzungsplans und dem Ausbau des nordöstlich gelegenen Wohngebiets ist eine weitere Verkleinerung auf etwa 40 m Durchflussbreite die Folge. Da die Ventilationsbahn während potenziell belastenden autochthonen Wetterlagen keine Rolle spielt und sie während Westwindlagen aktiv ist, die mit größeren Windgeschwindigkeiten verbunden sind, kann die zukünftige minimale Breite der Bahn zum jetzigen Zeitpunkt als ausreichend betrachtet werden.

Hier kann die geplante Modellrechnung gegebenenfalls eine konkretere Einschätzung ermöglichen, auch wenn die Ventilationsbahn während der modellierten Wetterlage nicht aktiv ist.“

Ergänzend ist anzumerken, dass in der o.g. klimatischen Betrachtung nicht nur die gewerblichen Bauflächen der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet worden sind, sondern auch die gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes geplanten Bauflächen.

Bezüglich einer weitergehenden klimatischen Betrachtung sowie die Berücksichtigung der Ergebnisse der Untersuchung ist auf das Bebauungsplanverfahren zu verweisen.

Vegetation und Fauna:

Wie in der Begründung zu diesem Änderungsplan erläutert, stellt sich der überwiegende Teil des Plangebietes als intensiv genutztes Ackerland dar. Die vorhandenen Feldwege sind als Erd- / Graswege, z.T. geschottert. Lediglich ein kleiner Anteil der Flächen im Plangebiet ist asphaltiert.

Zur Ermittlung, inwieweit in diesen Bereichen streng und/oder besonders geschützte Tierarten vorkommen, wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt. Danach gelang der aktuelle Nachweis von 46 Vogelarten, denen unterschiedliche Vorkommen im Stadtgebiet zukommen. Als Typus-Arten der lokalen Offenlandfauna waren allein die Feldlerche mit sieben Revieren und die Wiesen-schafstelze 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.

Ein Vorkommen des Feldhamsters konnte nicht nachgewiesen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind auch die Belange des Artenschutzes weiter abzuarbeiten. Die sich aus der faunistischen Erhebung ergebenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind darin zu benennen und festzusetzen. So ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, mit Blick auf die betroffenen Offenlandarten, unter anderem auch der Nachweis zur Schaffung von Ersatzlebensräumen zu führen.

Die faunistische Untersuchung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Schutzgebiete

Es sind keine Natura 2000-Schutzgebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) oder nach der Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner derzeit noch von der bebauten Ortslage abgerückten Lage eine gewisse Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild. Allerdings ist dies zu sehen mit der zukünftigen baulichen Entwicklung in diesem Bereich. So schließen im Süden und Osten geplante und bereits bestehende gewerblich genutzte bzw. bebaute Flächen an.

Da die geplante gewerbliche Nutzung, zumindest mittelfristig, den zukünftigen Übergang zur freien Landschaft bildet erfolgt im Rahmen der 2. Änderungsplanung auch die Darstellung einer „landschaftsplanerisch notwendigen Anpflanzung“, deren Umsetzung konkret im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen hat.

Nach Norden hin soll die geplante Grünfläche u.a. auch eine Eingrünungsfunktion übernehmen.

Somit kann auch die optische Fernwirkung der zukünftig in diesem Bereich errichteten Gebäude durch die nordwestlich vorgelagerte Begrünung bzw. die geplanten Grünflächen abgemindert werden.

Für die geplante Erschließungsstraße sind größere Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten, da nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen ist, dass die geplante Straße in erhöhter Dammlage ausgeführt wird. Somit ergeben sich hierdurch keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild und deren Qualität bleibt abschließend anzuführen, dass durch die beschriebene intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits eine gewisse negative Vorprägung der Landschaftsbildsituation besteht. So weisen die Flächen zwischen B 45 im Süden der Landesstraße 3115 im Norden und der Gustav-Hacker-Siedlung im Osten nur geringfügige gliedernde Elemente (Baum- und Strauchbestände) auf. So spiegelt sich hier die landwirtschaftliche Intensivnutzung - hervorgerufen durch die vorhandenen Böden und deren Fruchtbarkeit - wider.

Mensch und Kulturgüter

Das Schutzgut „Mensch“ bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Die im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch“ zu beurteilenden Funktionen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitnutzung.

Hinsichtlich der Funktionen im Bereich der Erholungs- und Freizeitnutzung bedarf es aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Lage des Plangebietes keiner vertiefenden Betrachtung. So werden durch die Planung keine Flächen entzogen oder beansprucht, die für die Öffentlichkeit wesentliche Aufgaben und Funktionen der naturgebundenen Erholungs- und Freizeitnutzung wahrnehmen.

Im Zusammenhang mit der o. g. naturgebundenen Erholungs- und Freizeitnutzung bleibt in vorliegender Situation der nordöstlich des Plangebietes verlaufende Fernradweg R 4 zu erwähnen. Dieser verläuft unmittelbar angelagert an die Bauflächen der Bebauungspläne „An der Steinmauer“ sowie „Am Umstädter Bruch“. Anschließend stößt dieser Radweg in südöstlicher Richtung auf den derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Nordspange / Willy-Brandt-Anlage“.

Im Zusammenhang mit der geplanten Darstellung als „Gewerbegebiet“ erfolgt auch im Hinblick auf die Lage zu den nordöstlich geplanten Wohnbauflächen ebenso wie für die bereits südöstlich angrenzenden Gewerbegebiete im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan die Darstellung einer „Fläche für Nutzungsbeschränkungen“. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist dann im Rahmen dieses Planverfahrens sicherzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die geplante bzw. weiter im Nordosten gelegene Wohnbebauung entstehen.

Die im Zusammenhang mit der geplanten Erschießungsstraße verbundenen Verkehrslärmemissionen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu untersuchen sein (Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens). Eine unmittelbare Betroffenheit von störeffindlichen bestehenden oder geplanten Nutzungen aufgrund einer direkten Nachbarschaft zu der geplanten Trasse ist jedoch nicht gegeben.

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). Diese seien zum Teil im archäologischen Gutachten zum benachbarten Bebauungsplanverfahren „Nordspange / Willy-Brandt-Anlage“ erfasst worden und würden sich in den Geltungsbereich dieses Planverfahrens ausdehnen. Hier sei damit zu rechnen, dass 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, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sein. 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.

Hierzu ist auszuführen, dass diese Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan durchgeführt wird.

Die Stadt wird mit der HLG und hessenARCHÄOLOGIE den Untersuchungsumfang abstimmen.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern, die bei der schutzgutbezogenen Betrachtung nicht berücksichtigt wurden, sind derzeit nicht erkennbar.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Nutzung des Plangebietes weitergeführt.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die hier vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Groß-Umstadt schafft die übergeordneten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Darstellung einer gewerblichen Baufläche sowie einer Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrswege. Zusätzlich werden die Gewerbegebietsflächen durch eine landschaftsplanerisch notwendige Anpflanzung eingegrünt.

Da es sich bei vorliegender Planung um eine vorbereitete Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB handelt, ist bei der nachfolgenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes auch das nachfolgende Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

So werden die Beeinträchtigungen der unter Pkt. 2a aufgelisteten Schutzgüter in vier Wertstufen eingeordnet. Zwischenbewertungen werden ebenfalls vorgenommen.

- geringe Beeinträchtigung
- mittlere Beeinträchtigung
- hohe Beeinträchtigung
- sehr hohe Beeinträchtigung

Bei Durchführung der Planung sind zusammenfassend folgende Auswirkungen zu erwarten:

Prognose Schutzgut Fläche, Boden, Wasser

Durch die Darstellungen im Änderungsplan des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, unversiegelte, allerdings intensiv genutzte Ackerflächen, zu befestigen.

Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ausgeglichen.

Die mit der Überplanung bzw. Versiegelung verbundene Reduzierung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser führt zu einer Minimierung der Grundwasserneubildung. Auch hier sind ausgleichende Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes zu treffen (z.B. gezielte Versickerung des

anfallenden Niederschlagswassers).

Mit der Umsetzung der Planung werden hochwertig landwirtschaftliche und derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Böden zukünftig der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es handelt sich um eine Größenordnung von ca. 3 ha für die neu geplanten Gewerbeflächen. Die geplante Erschließungsstraße mit ca. 2 ha verläuft in Teilbereichen auf derzeit bestehenden und teilversiegelten Wegeflächen und trägt somit zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft bei. Weiter werden im 2. Änderungsplan ca. 0,5 ha als Grünfläche-Parkanlage dargestellt.

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen (Bergrechtliche Stellungnahme des RP-Darmstadt vom 28.04.2020).

Unter Einbeziehung der schutzgutorientierten Grundlagenermittlung unter Punkt 2a des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter „**Fläche**“, „**Boden**“ und „**Wasserhaushalt**“ einer „**mittleren Beeinträchtigungsstufe**“ zugeordnet.

So handelt es sich zwar um landwirtschaftlich hochwertige Flächen, die allerdings gerade unter der landwirtschaftlichen Intensivnutzung im Rahmen der ökologischen Vielfalt und der Biodiversität als „stark eingeschränkt“ anzusehen sind. Auch unter Berücksichtigung der Gesamtfläche des Plangebietes wird diese mittlere Bewertungsstufe hinsichtlich der zukünftig zulässigen Flächenversiegelung für sachgerecht erachtet.

Prognose Schutzgut Klima / Luft

Die klimatischen Auswirkungen einer Bebauung und Versiegelung in der vorgesehenen Größenordnung durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränken sich auf eine relativ kleine Fläche bzw. lediglich auf das unmittelbare Umfeld. Übergeordnete klimatische Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der fehlenden Luftaustauschsysteme nicht zu erwarten.

Auch werden durch die hier vorbereitete Planung keine Nutzungen ermöglicht, die erhebliche Belastungen im Bereich Staub- und Schadstoffentwicklung nach sich ziehen.

Unter Zugrundelegung der übergeordneten Aussagen zur klimatischen Situation erfolgt die Zuordnung der hier vorbereiteten Beeinträchtigung auf das Schutzgut „**Klima**“ in eine „**geringe**“ **Beeinträchtigungsstufe**. So werden sich zwar durch die zukünftigen Versiegelungsflächen im kleinklimatischen Bereich Veränderungen durch Aufheizung und Rückstrahlungspotential ergeben, die allerdings keine überregionalen Auswirkungen bzw. Veränderungen im gesamt-klimatischen Bereich nach sich ziehen werden. Durch entsprechende Maßnahmen zur Durchgrünung und Beschattung von Flächen, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zu treffen, die eine Minimierung der negativen Folgen der Versiegelung mit sich bringt.

Prognose Schutzgut Vegetation

Wie der Bestandsbeschreibung unter Pkt. 2a (Vegetation und Fauna) zu entnehmen ist, unterliegt der überwiegende Teil der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und ist

frei von jeglichen strukturierenden Vegetationsbeständen (Bäume und Sträucher). Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht somit ein hohes Störungspotential hinsichtlich der Vegetationsentwicklung. Somit werden die Beeinträchtigungen auf das hier zu betrachtende Schutzgut „**Vegetation**“ einer „**geringen**“ **Beeinträchtigungsstufe** zugerechnet.

Prognose Schutzgut Fauna

Im Bereich der „**Fauna**“ erfolgt die Zuordnung der Beeinträchtigungen durch die hier vorliegende Planung in eine „**mittlere bis hohe**“ **Beeinträchtigungsstufe**. Dies wird bedingt durch die gutachterlichen Aussagen zur faunistischen Erfassung und die auf Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen zur Störungsminimierung bzw. zur Schaffung von Ersatzbiotopen für verschiedene Vogelarten. In diesem Zusammenhang sind vordringlich die sogenannten Offenlandarten wie Feldlerche und Wiesenschafstelze mit vorhandenen Revieren innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Angrenzung zu nennen.

Prognose Schutzgut Landschaftsbild

Resultierend aus den bestehenden Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch vorhandenen Siedlungsflächen und einer überwiegend ausgeräumten landwirtschaftlichen Produktionsfläche werden die Beeinträchtigungen auf das hier zu bewertende Schutzgut „**Landschaftsbild**“ einer „**mittleren**“ **Beeinträchtigungsstufe** zugerechnet. Durch die sukzessive bauliche Entwicklung bzw. die Ausweitung der gewerblichen Bauflächen im Südwesten der Ortslage werden sich langfristig sicherlich Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben, die allerdings unter Berücksichtigung der bereits derzeit vorhandenen Vorprägung die o.g. Einstufung rechtfertigt.

Prognose Schutzgut Mensch und Kulturgüter

Im Zusammenhang mit der Lage des Plangebietes im Anschluss an eine geplante gewerbliche Nutzung bzw. Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet und der vorgesehenen und im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens umzusetzenden Emissionsbeschränkungen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen in Form geplanter bzw. bestehender Wohngebiete zu rechnen.

Auch werden keine erheblichen Auswirkungen der freiraumbezogenen Erholungsnutzung im Bereich des Plangebietes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gesehen. Die beschriebenen Auswirkungen bzw. Voruntersuchungen im Bereich der Bodendenkmäler sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu begutachten und bei entsprechenden Funden zu sichern und zu dokumentieren. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut „**Denkmalpflege**“ werden allerdings nicht gesehen. Resultierend aus diesen Gegebenheiten erfolgt die Einordnung der Schutzgutbetrachtung im Bereich „**Mensch und Kulturgüter**“ in eine „**mittlere**“ **beeinträchtigungsstufe**. Hierzu bleibt auszuführen, dass diese Zuordnung ausschließlich aus der Denkmalschutzsituation heraus erfolgt. Die Auswirkungen auf die zu beurteilenden Funktionen des Wohnens und Wohnumfeldes sowie der Erholungs- und Freizeitnutzung würden eine Einstufung in die Kategorie „gering“ bedingen.

Prognose zu angrenzenden Schutzgebieten

Erheblich negative Auswirkungen auf Schutzgebiete der Natura 2000-Verordnung werden durch die hier vorliegende Planung nicht gesehen. Somit ergeben sich - wie bereits unter Pkt. 2a erörtert - keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete bzw. den Schutzzweck der Gebiete.

Wie den vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, sind die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltgüter differenziert einzustufen. So unterliegen die zu betrachtenden Schutzgüter überwiegend einer „**mittleren bis geringen**“ **Beeinträchtigungsprognose**. Lediglich die Auswirkungen auf das **Schutzgut „Fauna“** werden unter die Kategorie „**mittel bis hoch**“ eingestuft. Hervorgerufen wird diese Einordnung durch die im Rahmen der faunistischen Kartierung festgestellten Lebensräume von Offenlandbrütern. Für das weitere Verfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bedeutet dies, dass in aller Regel Ersatzlebensräume für diese Tierarten bereitgestellt werden müssen. Auch für die sonstigen vorgefundenen Tierarten bedarf es entsprechender Ausgleichsmaßnahmen.

Erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter werden durch die hier vorliegende Planung somit nicht vorbereitet.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Ermittlung des Eingriffsumfangs bzw. zur Bestimmung der Größe der benötigten Ausgleichsflächen ist auf das Bebauungsplanverfahren und die dort zu erstellende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu verweisen.

Die entsprechende naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Allerdings bestehen auf Ebene der hier vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits planerisch vorbereitete Minimierungsmaßnahmen. So erfolgt die Darstellung einer landschaftsplanerischen notwendigen Anpflanzung im Übergangsbereich zwischen geplantem Gewerbegebiet und freier Landschaft. Auch die Darstellung einer Grünfläche-Parkanlage gewährleistet eine weitere Minimierungsmaßnahme bzw. eine Ausweitung des auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellten Grünzugs.

2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele des räumlichen Geltungsbereichs

Mit Blick auf die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Entwicklung einerseits und die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe andererseits ist auch im Hinblick auf die Sicherstellung einer geordneten Erschließung derselben eine gewerbliche Nutzung der überplanten Flächen nicht zuletzt aus Immissionsschutzgründen städtebaulich sinnvoll. Mit Blick auf die Nachbarschaft zu geplanten und bestehenden Gewerbebetrieben und den zu erwartenden Emissionen des Erschließungsverkehr ist die Darstellung von Wohn- oder Mischgebietsflächen im Plangebiet städtebaulich nicht sinnvoll. Vielmehr kann mit der

geplanten gewerblichen Darstellung der Nachfrage nach gewerblichen genutzten Flächen Rechnung getragen werden, bei gleichzeitiger ökonomischer Nutzung der aus verkehrlichen Gründen erforderlichen Erschließungsstraße.

Auch ergeben sich innerhalb des Änderungsgebietes keine wesentlich unterschiedliche Lösung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Einbeziehung des vorsorgenden Immissionsschutzes.

2.e Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Auswirkungen die aufgrund der Anfälligkeit der nach diesem Bauleitplan (Planung einer Erschließungsstraße sowie die bauliche Entwicklung von Baugebietsflächen) für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar, sodass dieser Aspekt keiner weiteren Betrachtung bedarf. So ist aufgrund der Nutzungseinschränkung davon auszugehen, dass sich in den geplanten Gewerbegebietsflächen keine Störfallbetriebe ansiedeln werden.

3 Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Umweltprüfung dieses Planverfahrens kann auf vorliegende Unterlagen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Regionalplan Südhessen 2010, Landschaftsrahmenplan), ein faunistisches Gutachten, zwei Verkehrsuntersuchungen sowie eine örtlich erhobene Bestandsaufnahme zurückgreifen. Auch die Auswertung verschiedenster Planungsgrundlagen zu den natürlichen Gegebenheiten gewährleistet eine umfangreiche Informationsgrundlage.

Angesichts des klar umrissenen Planungsziels sind besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bisher nicht aufgetreten.

3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Thematik des Artenschutzes als auch der ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter abzuarbeiten und es wird ein entsprechender Ausgleich / Ersatz nachzuweisen sein. Auch die Thematik des Immissionsschutzes ist auf der nachfolgenden Planungsebene im Detail abzuarbeiten.

Ansonsten werden durch die hier vorliegende Planung keine erheblich negativen Auswirkungen vorbereitet. Auch bedarf es auf Ebene der hier vorbereiteten Bauleitplanung keine weiteren Überwachungsmaßnahmen zur Kontrolle von Umweltauswirkungen, die aus der Planung resultieren könnten. Da der eigentliche Eingriff in Natur und Landschaft bzw. das damit möglicherweise einhergehende Störungspotential auf verschiedene faunistische Potentiale erst auf Ebene der verbindlichen

Bauleitplanung erfolgt, werden auch erst dort Überwachungsmaßnahmen zur Kontrolle der Umweltauswirkungen festgeschrieben und geregelt.

3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Durch diese Planung sollen mit Blick auf die bestehende Nachfragsituation Flächen zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden und gleichzeitig mit der geplanten Anbindung an die L 3115 die Erschließung dieser Flächen sowie der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten und geplanten gewerblichen Flächen gesichert werden.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind hinsichtlich der beschriebenen Schutzgüter „Fläche“, „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“, „Vegetation und Fauna“, „Landschaftsbild“ sowie „Mensch und Kulturgüter“ keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

So werden die vorbereiteten Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Schutzgutpotenziale wie folgt prognostiziert:

Schutzgut Fläche:	mittlere Beeinträchtigung
Schutzgut Boden:	mittlere Beeinträchtigung
Schutzgut Wasser:	mittlere Beeinträchtigung
Schutzgut Klima / Luft:	geringe Beeinträchtigung
Schutzgut Vegetation.	geringe Beeinträchtigung
Schutzgut Fauna:	mittlere bis hohe Beeinträchtigung
Schutzgut Landschaftsbild:	mittlere Beeinträchtigung
Schutzgut Mensch / Kulturgüter:	mittlere Beeinträchtigung

Auch ergeben sich keine Anhaltspunkte möglicher Auswirkungen auf Schutzgebiete der Natura 2000-Verordnung oder sonstige Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz.

Die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch verschiedene naturschutz- und artenschutzrechtliche Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu kompensieren sein. Ebenso sind auf der nachfolgenden Planungsebene weitergehende Untersuchungen etwa zum Schallschutz vorzunehmen.

3.d Referenzliste der Quellen

- Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt 2011,
- Landschaftsplan Groß-Umstadt 2001
- Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000,
- Gutachten zum Landschaftsrahmenplan 1992,
- Standortkarten von Hessen, z.B. hydrogeologische Karte, natürliche Standort-eignung für landbauliche Nutzung (Hessisches Ministerium für Landwirtschaft,

Forsten und Naturschutz),

- Geologische Übersichtskarte von Hessen (Hessisches Landesamt für Bodenforschung),
- Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene, Südteil (Hessisches Landesamt für Bodenforschung).
- Geoportal Hessen, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Gewerbegebiet West, Büro für Umweltplanung, Rimbach vom Juni 2020
- die 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