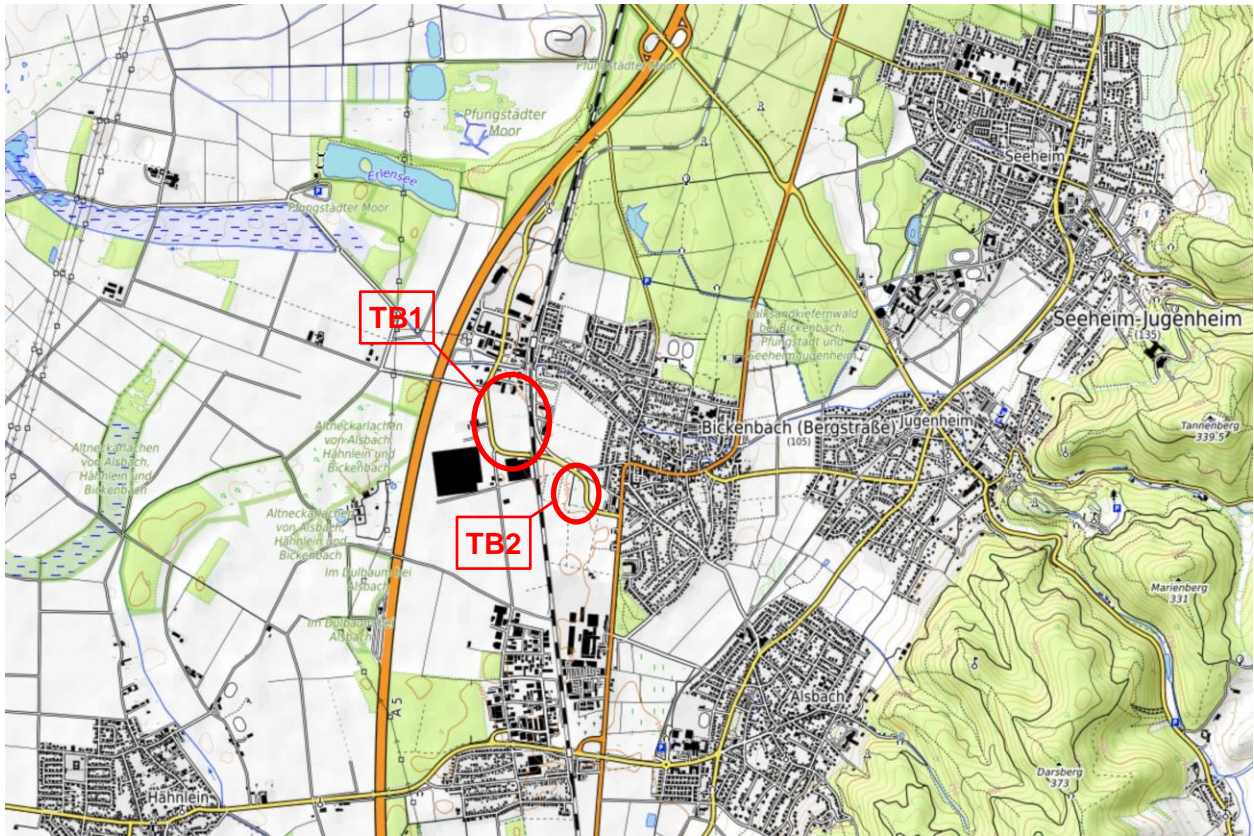




## Gemeinde Bickenbach

# 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ sowie Bebauungsplan „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach



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

## Teil I: Begründung zum Vorentwurf

April 2022

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1</b>	<b>Situation und Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
I.1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
I.1.2	Von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Teilbereiche sowie Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes .....	5
I.1.3	Planungsvorgaben .....	10
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung .....	19
I.1.5	Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung .....	21
I.1.6	Abschätzung der Verkehrserzeugung .....	22
I.1.7	Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz .....	24
I.1.8	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange .....	26
I.1.9	Denkmalschutz .....	28
I.1.10	Immissionsschutz .....	29
I.1.11	Artenschutz .....	30
I.1.12	Belange der Landwirtschaft und des Waldes .....	33
I.1.13	Belange des Kampfmittelräumdienstes .....	34
I.1.14	Belange der Bahn .....	34
I.1.15	Klimaschutz und Energiewende .....	35
<b>I.2</b>	<b>Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>36</b>
<b>I.3</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>37</b>
I.3.1	Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf .....	38
I.3.2	Maß der baulichen Nutzung und Größe der Baugrundstücke .....	40
I.3.3	Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	42
I.3.4	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....	42
I.3.5	Kompensation sowie Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	43
I.3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) .....	46
I.3.7	Nachrichtliche Darstellungen sowie weitere Hinweise und Empfehlungen .....	48
<b>I.4</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>48</b>
<b>I.5</b>	<b>Planverfahren und Abwägung .....</b>	<b>48</b>

## **Anlagen**

**Anlage 1:** Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

**Anlage 2:** Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht für den Teilbereich 1 (Gewerbegebiet)

## **Folgende Unterlagen werden - nach derzeitigem Kenntnisstand - zur Entwurfsplanung noch ergänzt bzw. ausgearbeitet:**

- Teil II: Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) mit Entwicklungsplan sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Schalltechnische Untersuchung
- Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht für den Teilbereich 2 (Feuerwehrstandort)

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Situation und Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Mit der vorliegenden Planung für das „Gewerbegebiet VII - In der Delle“ im Teilbereich 1 beabsichtigt die Gemeinde Bickenbach die Bereitstellung von Betriebsflächen im Sinne einer Angebotsplanung für die vorrangige Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen, aber auch für die Neuansiedlung von Betrieben. Ziel der Planung ist die Ausweisung der entsprechenden Gewerbegebietsflächen einschließlich der notwendigen verkehrlichen Anbindung. Durch die Verlagerung ortsansässiger Firmen (mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten) aus dem heutigen Siedlungsbereich in das neue Gewerbegebiet sollen auch innerörtliche Potenziale für eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung (z.B. einer Wohnfolgenutzung) geschaffen werden. Mit der Planung gehen zudem zusätzliche Arbeitsplätze einher. Positive Auswirkungen sind darüber hinaus für das Gewerbesteueraufkommen zu erwarten, sodass auch ein erhebliches öffentliches Interesse an der Planung festzustellen ist.

Im Teilbereich 2 soll gemäß der Beschlussfassung der Gemeindevertretung zum „Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz in der Gemeinde Bickenbach für die Jahre 2022 bis 2031 (BEP 2022-2031)“ ferner die Grundlage für einen neuen Feuerwehrstandort geschaffen werden. Der aktuelle Standort in der Ortsmitte ist räumlich sehr begrenzt und stößt an seine Kapazitätsgrenzen, sodass kein Platz für die notwendigen Erweiterungen zur Behebung der durch den Technischen Prüfdienst des Landes Hessen festgestellten baulichen und verkehrlichen Mängel gegeben ist. Der innerörtliche Feuerwehrstandort soll eine bauliche Folgenutzung erfahren.

Sowohl das geplante Gewerbegebiet als auch der neue Feuerwehrstandort ist verkehrsgünstig an der Berta-Benz-Straße gelegen und über diese an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Im Norden reicht die Berta-Benz-Straße bzw. im weiteren Verlauf die Landesstraße L3303 bis an die Anschlussstelle „Seeheim-Jugendheim“ der Bundesautobahn A5 heran. Im Südosten schließt die Berta-Benz-Straße an die Bundesstraße B3 (Zwingenberger Straße) an. Die Gewerbegebietsplanung grenzt südlich an das „Gewerbegebiet I“ an der Breithauptstraße an; der geplante Feuerwehrstandort liegt etwas weiter im Südosten.

Da sich beide Teilbereiche des Plangebietes im Außenbereich befinden, ist die Entwicklung von Gewerbeflächen sowie die Errichtung eines neuen Feuerwehrstandortes nicht ohne weiteres möglich. Um Planungsrecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen „Regelverfahren“ erforderlich. Zur Vorbereitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bickenbach erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, sodass zweifelsfrei dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird.

Mit den vorliegenden Bauleitplanungen - Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplanes - sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gewerbegebiet und den Feuerwehrstandort geschaffen werden. Die Entwicklung und Vermarktung der Gewerbeflächen erfolgt durch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG), wobei die Gemeinde aber die Planungshoheit für das Bauleitplanverfahren sowie die Entscheidungsgewalt hinsichtlich späterer Grundstücksvergaben behält.

Der vorliegend gewählte Standort des Neubauprojektes der Feuerwehr befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bickenbach. Die Errichtung des neuen Feuerwehrstandortes geschieht durch die Gemeinde in enger Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Brandschutzaufsichtsdienst.

Die vorliegende Begründung gilt zunächst für den Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanänderung gleichermaßen, da sich die Inhalte der beiden Verfahren sehr weitgehend

überdecken und durch die zusammengefasste Begründung in erheblichem Umfang doppelte Darstellungen gleicher Sachverhalte und hierdurch in relevantem Umfang Verfahrenskosten einsparen lassen. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.

### **I.1.2 Von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Teilbereiche sowie Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes**

Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bickenbach betroffene Bereich besteht aus zwei Teilbereichen.

Der Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung für das geplante Gewerbegebiet liegt im Gewann „In der Delle“ und befindet sich nordöstlich der Berta-Benz-Straße, südlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Breithauptstraße, westlich der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt, nordwestlich der Bahnunterführung, nordöstlich der großflächigen Gewächshäuser eines Pflanzengroßhandelsbetriebes sowie östlich des Birkenhofes (siehe Abbildung 1). Der Standort ist für ein Gewerbegebiet aufgrund der bestehenden umliegenden Nutzungen günstig, da die Flächen hierdurch und durch die etwas weiter im Westen verlaufende Bundesautobahn A5 bereits von größeren zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen abgeschnitten sind. Durch die verkehrsgünstige Anbindung an eine gemeindliche Hauptverkehrsstraße (Berta-Benz-Straße), kann der durch das Gewerbegebiet entstehende Verkehr zum überörtliche Straßenverkehrsnetz gelangen, ohne dabei unmittelbar durch die bestehende Ortslage Bickenbachs fahren zu müssen. Der Teilbereich 1 umfasst konkret folgende Grundstücke in der Flur 11 der Gemarkung Bickenbach: Flurstücke Nr. 23/5, Nr. 23/6, Nr. 32/1, Nr. 33/1, Nr. 34/1, Nr. 35/1, Nr. 36/1, Nr. 37/1, Nr. 39/1, Nr. 40/6, Nr. 41/1, Nr. 42/1, Nr. 43/1, Nr. 43/2, Nr. 44/1, Nr. 45/1 und Nr. 48/1. Der Teilbereich 1 hat eine Größe von ca. 6,86 ha.

Der Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung für den geplanten Feuerwehrstandort liegt im Gewann „Am Pfad“ und befindet sich südwestlich der Berta-Benz-Straße, etwas südöstlich der Einmündung der Straße „Auf der Alten Bahn“ (siehe Abbildung 2). Diese Lage des Feuerwehrstandortes bietet einerseits die Chance, heutigen und zukünftigen Anforderungen durch die gegenüber dem bisherigen Standort gegebenen Erweiterungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Andererseits kann von diesem Standort die Einhaltung der zehnmütigen Hilfsfrist zu einem Notfallort im gesamten Gemeindegebiet gut gewährleistet werden. Der Teilbereich 2 umfasst konkret folgende Grundstücke in der Flur 10 der Gemarkung Bickenbach: Flurstücke Nr. 26/4, Nr. 78/1, Nr. 78/2 und Nr. 109/3 (teilweise). Der Teilbereich 2 hat eine Größe von ca. 1,26 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ebenfalls aus zwei Teilgeltungsbereichen, die im Wesentlichen identisch mit den entsprechenden Teilbereichen der Flächennutzungsplanänderung sind, aber um gewisse Teilflächen der äußeren Erschließungsstraßen und Wegeflächen darüber hinaus gehen.

Der in Abbildung 3 ersichtliche Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes für das geplante Gewerbegebiet umfasst daher konkret folgende Grundstücke in der Flur 11 der Gemarkung Bickenbach: Flurstücke Nr. 23/5, Nr. 23/6, Nr. 32/1, Nr. 33/1, Nr. 34/1, Nr. 35/1, Nr. 36/1, Nr. 37/1, Nr. 39/1, Nr. 40/6, Nr. 41/1, Nr. 42/1, Nr. 43/1, Nr. 43/2, Nr. 44/1, Nr. 45/1, Nr. 48/1 und Nr. 49/1 (teilweise). Der Teilgeltungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 6,95 ha.

Der in Abbildung 4 dargestellte Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes für den geplanten Feuerwehrstandort umfasst konkret folgende Grundstücke in der Flur 10 der Gemarkung Bickenbach: Flurstücke Nr. 26/3 (teilweise), Nr. 26/4, Nr. 30/1 (teilweise), Nr. 78/1, Nr. 78/2 und Nr. 109/3 (teilweise). Der Teilgeltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 1,35 ha.

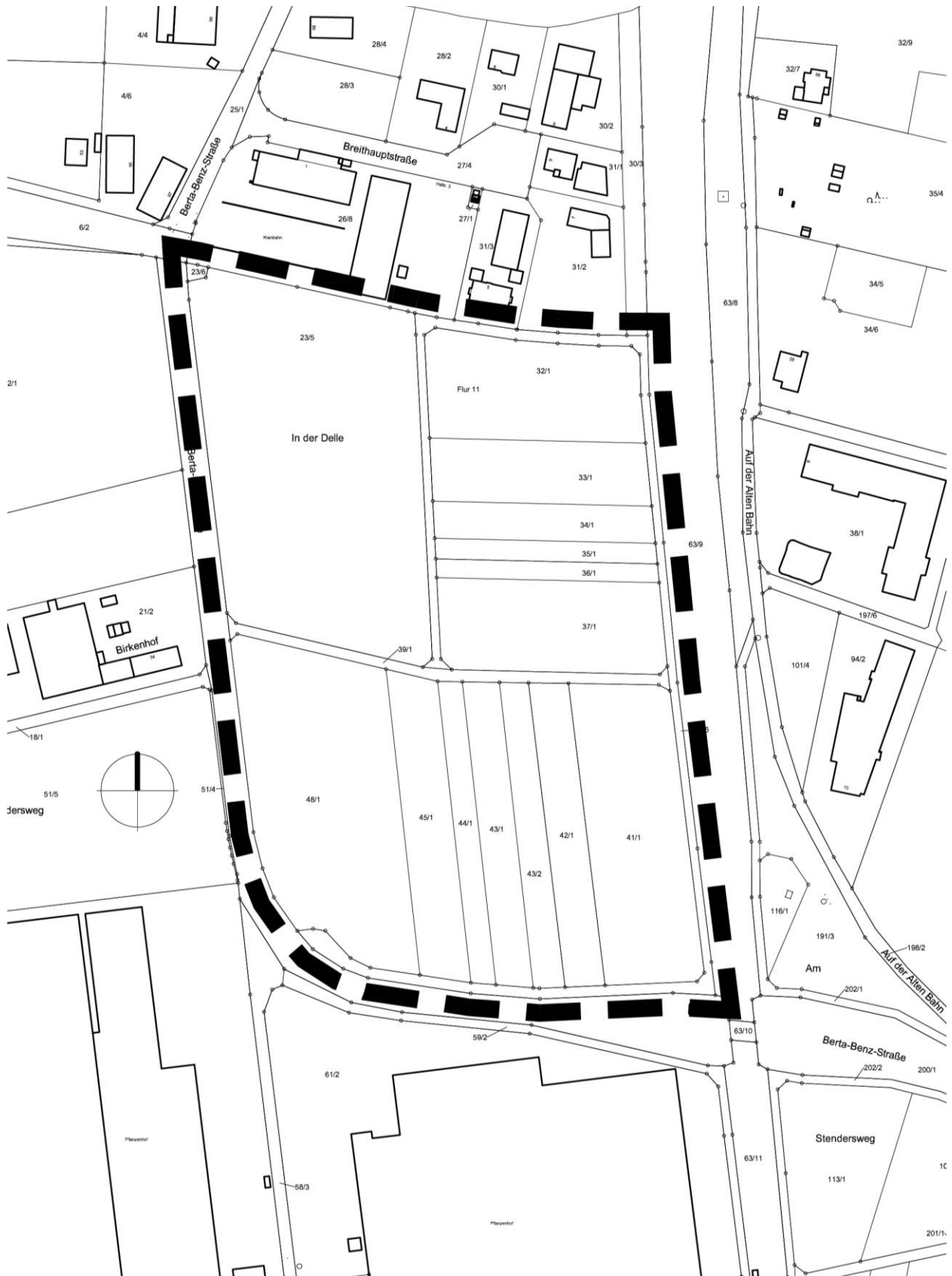


Abbildung 1: Von der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach betroffener Teilbereich 1 für das geplante Gewerbegebiet (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2022; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 26.10.2021)



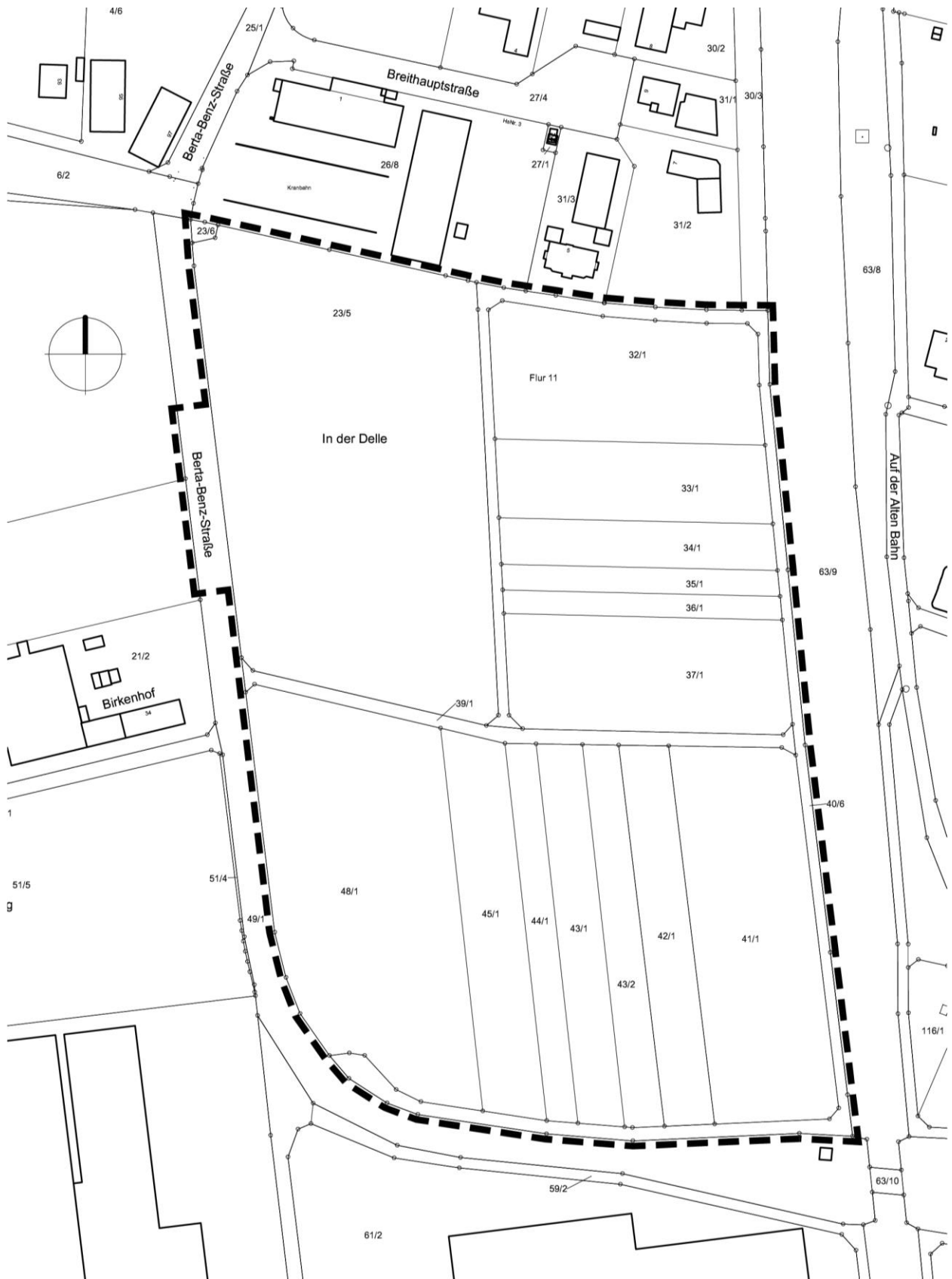


Abbildung 3: Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach für das geplante Gewerbegebiet (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2022; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 26.10.2021)





### I.1.3 Planungsvorgaben

#### I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP<sub>2010</sub> - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist den Teilbereich 1 für das geplante Gewerbegebiet in einer Größe von etwa 2,2 ha bereits als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ aus (siehe Abbildung 5). Die übrigen Flächen des Teilbereiches 1 mit rund 4,7 ha sind als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Die Bahnlinie Mannheim - Frankfurt ist als „Fernverkehrsstrecke, Bestand“ und die Berta-Benz-Straße als „Sonstige regional bedeutsame Straße“ ausgewiesen.

Der Teilbereich 2 mit dem geplanten Feuerwehrstandort ist im Regionalplan vollständig als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

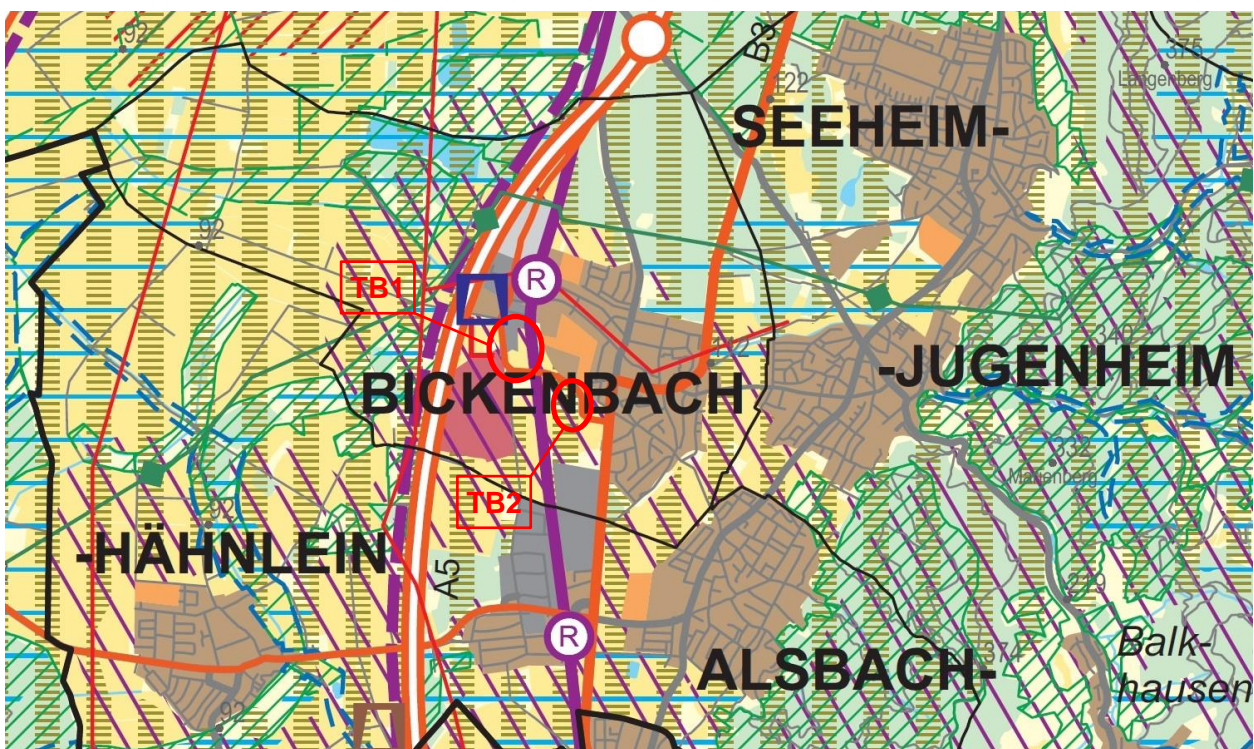


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; die Planbereiche sind rot umkreist)

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB wird im weiteren Verfahren noch mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt.

Hinsichtlich der vorgesehenen Entwicklung von Gewerbegebietsflächen südlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Breithauptstraße ist anzumerken, dass im Rahmen des noch gültigen Regionalplanes Südhessen 2010 für die Gemeinde Bickenbach eine Zuwachsfläche für Gewerbe von 10 ha für den Zeitraum von 2006 bis 2020 (Tabelle 3 im Textteil des Regionalplanes) vorgesehen ist. Aus den seit 2006 für Gewerbe in Kraft getretenen Bebauungsplänen sind ca. 7,06 ha auf das Kontingent als „verbraucht“ anzurechnen. Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Unterste Pflanzengewinn“ wurden im Nordwesten Bickenbachs bereits Gewerbegebietsflächen unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes vorbereitet, wovon allerdings 3,13 ha derzeit noch nicht über einen Bebauungsplan verbindlich beplant wurden. Westlich der Berta-Benz-Straße liegt hier zudem noch eine unbeplante Fläche von ca. 0,4 ha, welche im Regionalplan aber als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen

ist. Die Gemeinde Bickenbach verzichtet zunächst bis zur Wirksamkeit der nächsten Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen auf die weitere Entwicklung im Bereich der Flächennutzungsplandarstellung „Unterste Pflanzengewann“ und der westlich davon gelegenen Fläche zugunsten der vorliegenden Entwicklung im Bereich „In der Delle“. Es wird von der Gemeinde jedoch langfristig auch an der im Regionalplan vorgesehenen Entwicklung des Gewerbegebietes beidseits der Berta-Benz-Straße nach Norden festgehalten und insofern eine entsprechende Berücksichtigung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ auch im kommenden Regionalplan gewünscht.

Der aktuell noch geltende Regionalplan Südhessen 2010 weist in einer Teilfläche des geplanten Gewerbegebietes „In der Delle“ bereits „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ aus. Insofern sieht die Gemeinde eine dortige Entwicklung als schlüssige Fortsetzung der regionalplanerischen Zielvorgaben an. Die übrigen Flächen der geplanten Gewerbeentwicklung sind im Regionalplan als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Durch den seitens der Gemeinde gewünschten Flächentausch der im Regionalplan nach Norden vorgesehenen Entwicklung „Unterste Pflanzengewann“ gegen die hier geplante Entwicklung nach Süden sowie die Eigenverpflichtung zum Verzicht auf eine weitere Gewerbeentwicklung westlich der Berta-Benz-Straße ist der Flächenverlust für die Landwirtschaft grundsätzlich flächenneutral. Die bereits im Regionalplan als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesenen und durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bickenbach im Zuge des vorliegenden Verfahrens zunächst zurückgestellte Entwicklung dieser Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Eigenverpflichtung der Gemeinde Bickenbach wird wie folgt definiert: *„Die Gemeinde Bickenbach verzichtet zunächst auf jegliche weitere Gewerbe- oder Industrieentwicklung nach Norden beidseits der Berta-Benz-Straße über die Grenzen bereits rechtswirksamer Bebauungspläne hinaus. Diese Flächen sollen erst in eine künftige Gewerbeentwicklung einbezogen werden, wenn der nächste Regionalplan Südhessen dies entsprechend vorgibt bzw. zulässt.“*

Die Entwicklung der Gewerbefläche nach Süden anstatt nach Norden hat aus Sicht der Gemeinde mehrere Vorteile. So wird mit der Entwicklung nach Süden ein städtebaulicher Abschluss der entsprechenden Flächenentwicklung bis an die Berta-Benz-Straße heran gefunden. Die Flächenentwicklung erfolgt auf Flächen, die im Gegensatz zur Entwicklung im Norden nicht durch unterirdische Leitungen in der baulichen Nutzbarkeit eingeschränkt sind. Zudem wird seitens eines am Südrand des bestehenden Gewerbegebietes gelegenen Grundstückseigentümers zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf angemeldet, der zur Erzielung von Synergieeffekten sinnvoll direkt angrenzend geschaffen werden soll. Ein weiteres Argument für die Entwicklung nach Süden ist die unmittelbare Nähe zur Kläranlage, aufgrund derer die Investitionskosten für die Erschließungsinfrastruktur vergleichsweise gering sind. Unter Berücksichtigung der bestehenden (Seniorenwohnheime) und geplanten wohnbaulichen Nutzung östlich der Bahn ergibt sich ein insgesamt kompakter Siedlungsbereich, während der erst langfristig angestrebten Entwicklung des Gewerbegebietes nach Norden kein Siedlungsbereich östlich der Bahn gegenüberliegt, sodass die Eingriffe in das Landschaftsbild dort als gravierender beurteilt werden. Auch südlich des vorliegend geplanten Gewerbegebietes setzt sich eine bauliche Nutzung durch die Gewächshäuser eines Gartenbaubetriebes fort. Auch wenn diese Flächen im Rahmen der Privilegierung von Gartenbaubetrieben nach § 35 BauGB genehmigt wurden, nehmen sie doch als bauliche Anlagen am Gesamterscheinungsbild der Gemeinde teil und verhindern eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes der vorliegenden Gewerbegebietsplanung nach Süden.

Insbesondere für die Entwicklung bereits ortsansässiger Firmen, welche im Zuge dieser Gewerbegebietsausweisung vorrangig bedacht werden sollen und von denen auch bereits mehrere Betriebe Interesse bekundet haben, ist eine entsprechende Flächenentwicklung gemäß dem regionalplanerischen Grundsatz G3.4.2-6 über die Gewerbeflächenkontingente des Regionalplanes Südhessen 2010 hinaus zulässig, zumal der Zielhorizont des aktuellen Regionalplanes im Jahr 2020 bereits erreicht wurde. Die Fortschreibung des Regionalplanes ist nach Kenntnisstand der Gemeinde Bickenbach noch in einem recht frühen Planungsstadium, sodass auch in den nächsten 3-4 Jahren nicht mit einem neuen Regionalplan gerechnet wird. Unter Berücksichtigung der Zurückstellung einer weiteren Entwicklung im Bereich „Unterste Pflanzengewann“ (westlich und

östlich der Berta-Benz-Straße) und der bereits teilweisen Ausweisung des Teilbereiches 1 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ wird das im derzeit noch gültigen Regionalplan gewährte Flächenkontingent um ca. 1,76 ha überschritten. Dies erscheint unter Berücksichtigung des Zeitfortschritts seit Erreichen des „Zielhorizonts“ des aktuellen Regionalplanes im Jahr 2020 und unter Berücksichtigung der noch erforderlichen Entwicklungs- und Erschließungszeit bis zur Nutzbarkeit der vorliegend geplanten Gewerbefläche voraussichtlich erst im Jahr 2024 aus Gemeindesicht vertretbar.

### I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

In dem seit 31.08.1994 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bickenbach (siehe Abbildung 6), der im Maßstab 1:5.000 vorliegt, ist der Teilbereich 1 (Gewerbegebiet) vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Entlang der Gebietsperipherie sowie vereinzelt innerhalb des Plangebietes sind anzupflanzende bzw. zu erhaltende Gehölze dargestellt. Die Bahnlinie Mannheim - Frankfurt ist als „Bahnanlage“ und die Berta-Benz-Straße als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Der Teilbereich 2 (Feuerwehrstandort) ist ebenfalls vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Auf der westlich angrenzenden Fläche sind zu erhaltende Gehölze, entlang der Berta-Benz-Straße im Nordosten und des Landwirtschaftsweges im Süden sind anzupflanzende Gehölze dargestellt.

Da mit der vorliegenden Planung zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird, wird der Flächennutzungsplan zur Vorbereitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in dem räumlichen und fachlichen Umfang geändert, wie es durch das Gewerbegebiet bzw. den Feuerwehrstandort erforderlich ist (für nähere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel I.2).

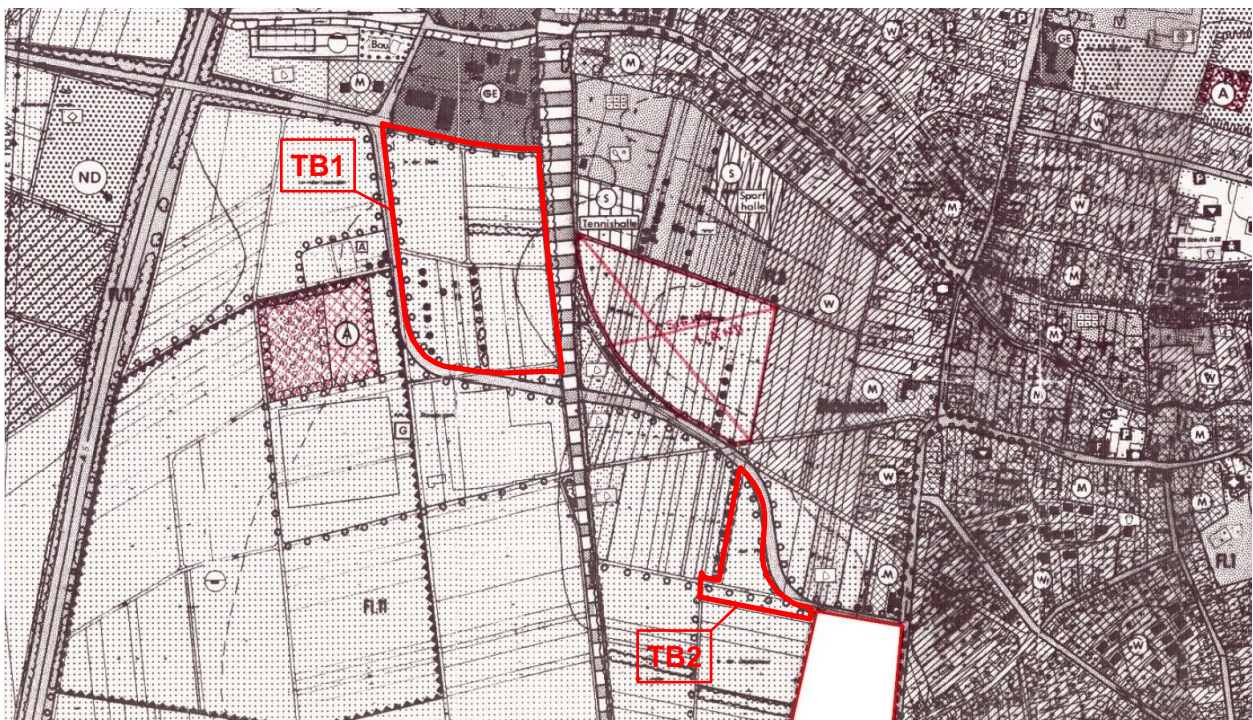


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem seit 31.08.1994 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bickenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Internetabruf am 25.02.2022 unter <https://gmsc.ladadi.de/buergerportal/wepm.aspx?site=GMSC&project=Buergerportal&lang=de-de&mv=0b723b8a-53a2-49a1-8e10-a44e767624e5&zl=2>; die Planbereiche sind rot umrandet)

### I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach wird der bestehende Bebauungsplan „Kreuzung Bundesbahn, zwischen Zwingenberger Straße und Bahnhofstraße“ (in Kraft getreten am 09.02.1990) in den entsprechend überlagerten Teilbereichen überplant und ersetzt. Im Wesentlichen wurde mit diesem Bebauungsplan der Bau der Berta-Benz-Straße im Sinne einer Umgehungsstraße durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen vorbereitet (siehe Abbildung 7).

Die südliche Teilfläche des Teilbereiches 1 (Gewerbegebiet) wurde dabei als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt, wobei auch ein Streifen zur Anlage bzw. zum Erhalt einer Streuobstwiese/Feldholzinsel festgesetzt und vereinzelt vorhandener Gehölzbewuchs nachrichtlich dargestellt wurde. Die nördliche Teilfläche des Teilbereiches 1 ist planungsrechtlich derzeit noch unbeplant.

Der Teilbereich 2 (Feuerwehrstandort) ist ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Die überplante Teilfläche der Parzelle Nr. 109/3 ist zudem als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt. Auf dem westlich angrenzenden Streifen ist die Anlage bzw. der Erhalt einer Streuobstwiese/Feldholzinsel festgesetzt und vorhandener Gehölzbewuchs nachrichtlich dargestellt.

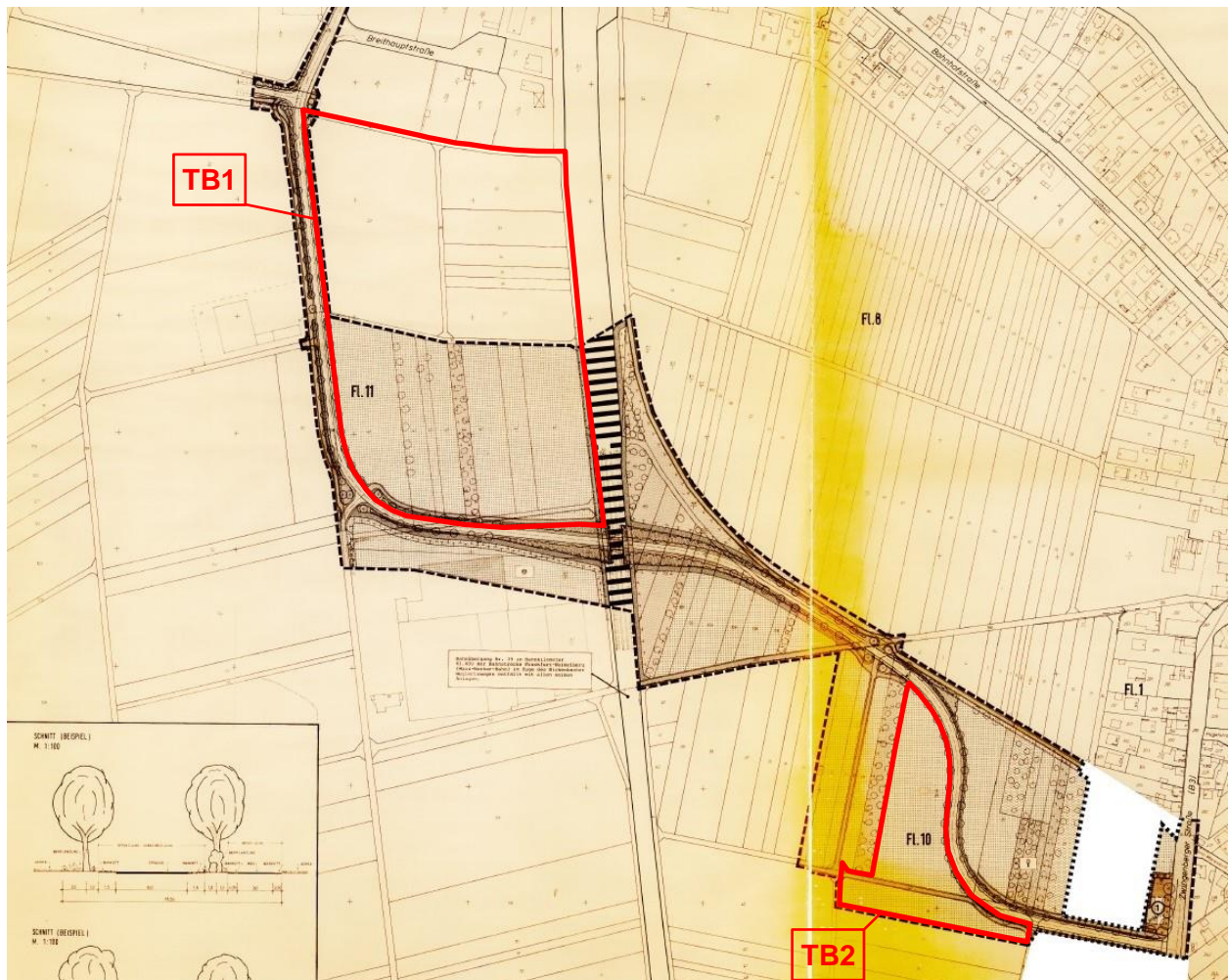


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem am 09.02.1990 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Kreuzung Bundesbahn, zwischen Zwingenberger Straße und Bahnhofstraße“ in Bickenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Internetabruf am 25.02.2022 unter <https://gmsc.ladadi.de/buergerportal/wepm.aspx?site=GMSC&project=Buergerportal&lang=de-de&mv=0b723b8a-53a2-49a1-8e10-a44e767624e5&zl=2>; die Planbereiche sind rot umrandet)



dichte Besiedelung durch geschützte Arten. Knapp 870 m im Südwesten liegt zudem das FFH-Gebiet Nr. 6217-303 „Im Dulbaum bei Alsbach“ (siehe grün schraffierte Fläche in Abbildung 9). Aufgrund der Grunddatenerhebung zum Vogelschutzgebiet, der Entfernungen und der noch dazwischenliegenden Bundesfernstraße sind Auswirkungen des Gewerbegebietes auf die Natura 2000-Gebiete und deren Erhaltungsziele nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das ausgewiesene Naturschutzgebiet Nr. 1432002 „Altneckarlachen von Alsbach, Hähnlein und Bickenbach“ befindet sich in einer Entfernung von über 390 m im Westen des Teilbereiches 1 (siehe rot schraffierte Fläche in Abbildung 9). Das Naturschutzgebiet Nr. 1432020 „Im Dulbaum bei Alsbach“ überlagert zudem das gleichnamige FFH-Gebiet rund 870 m im Südwesten. Beeinträchtigungen dieser Naturschutzgebiete sind aufgrund der Entfernungen nicht anzunehmen.

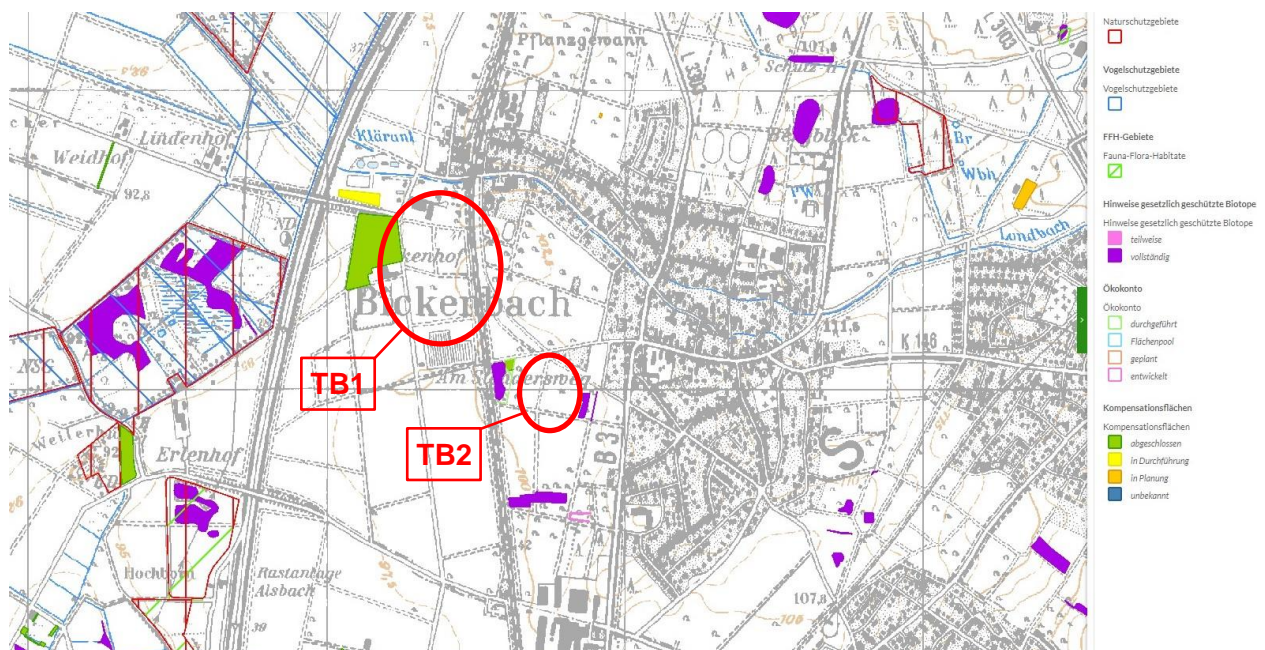


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 03.03.2022 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>; die Planbereiche sind rot umkreist)

Auf der Ostseite der Bahntrasse westlich des Teilbereiches 2 (Feuerwehrstandort) sowie östlich der Berta-Benz-Straße ergeben sich Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotop (siehe lila hinterlegte Flächen in Abbildung 9). Das westliche Biotop „Streuobst an der Bahnstrecke am Stendersweg bei Bickenbach“ (Schlüssel: 6217B0194) weist eine Entfernung von rund 170 m zum Teilbereich 2 auf. Das östliche Biotop „Streuobst am Stendersweg bei Bickenbach“ (Schlüssel: 6217B0193) liegt westlich der Bestandsbebauung an der Berta-Benz-Straße und damit nur in einem Abstand von ca. 70 m. Um eine direkte Betroffenheit dieses Biotopes zu vermeiden, wird die Planung zum neuen Feuerwehrstandort auf der Westseite der Berta-Benz-Straße favorisiert und nicht auf der Ostseite der S-Kurve. Auswirkungen des geplanten Feuerwehrstandortes auf die ggf. gesetzlich geschützten Streuobstbestände sind daher nicht zu erwarten.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem Naturschutzregister (Natureg) Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ nicht unmittelbar tangiert. Allerdings liegen in Gegenlage zum geplanten Gewerbegebiet, unmittelbar westlich der Berta-Benz-Straße und nordwestlich des Birkenhofes Flächen einer abgeschlossenen Kompensationsmaßnahme mit der Nr. D\_AD\_017613 zur Grünland-Neueinsaat (siehe grüne hinterlegte Fläche in Abbildung 9). Etwas weiter im Nordwesten liegt eine in der Durchführung befindliche Kompensationsmaßnahme mit der Nr. H\_AD\_054948 zur Grünland-Extensivierung (siehe gelbe hinterlegte Fläche in

Abbildung 9). Etwa 130 m westlich des neuen Feuerwehrstandortes liegt die Fläche der durchgeführten Ökokonto-Maßnahme mit der Nr. H\_AD\_510597 zur Grünland Extensivierung, welche in einer Teilfläche überlagert wird von der abgeschlossenen Kompensationsmaßnahme mit der Nr. H\_AD\_031119 zur Entwicklung von Magerrasen (siehe grün schraffierte bzw. grün hinterlegte Fläche in Abbildung 9). Die vorliegende Planung lässt keine Auswirkungen auf die jeweiligen Pflegemaßnahmen erwarten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

### I.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Die Teilbereiche 1 und 2 liegen gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) (siehe Abbildung 10). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet befindet sich am Landbach, dessen naheliegendste Überschwemmungsfläche (allerdings nur eine sehr kleine Teilfläche) etwa 140 m im Norden des Teilbereiches 1, südlich der Straße „Am Stellwerk“ und nördlich der Breithauptstraße liegt, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Gewerbegebiet ausgeschlossen sind. Der geplante Feuerwehrstandort (Teilbereich 2) liegt etwa 400 m von der nächsten Überschwemmungsfläche zwischen dem Landbach und dem Hintergraben entfernt.

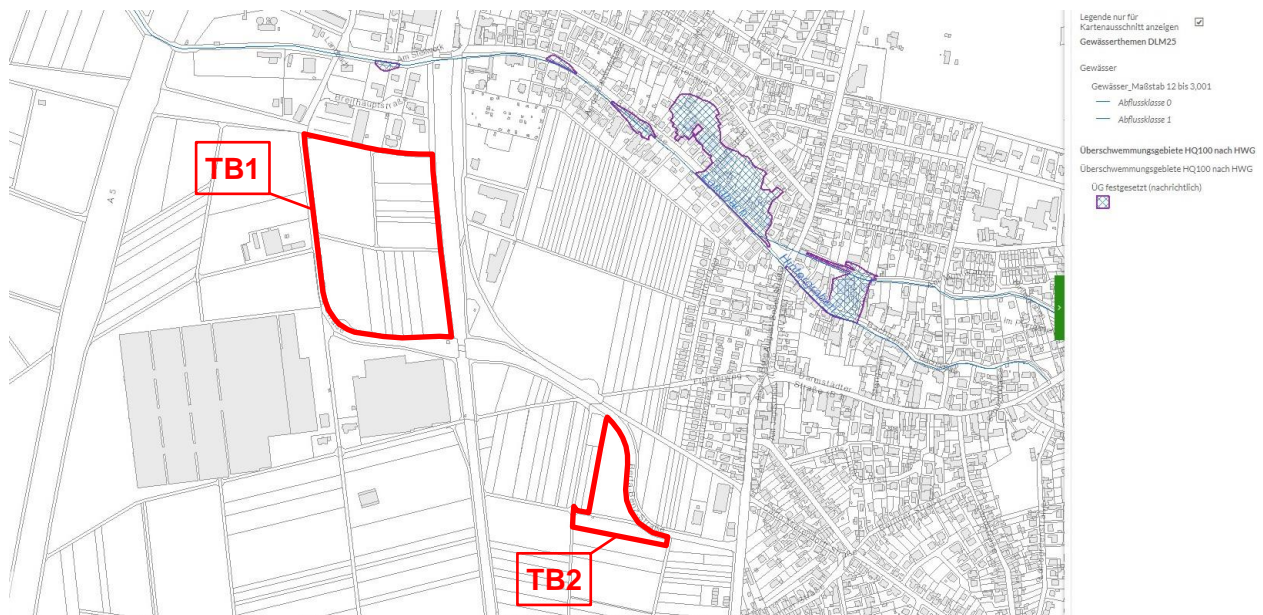


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Überschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 07.03.2022 unter <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>; die Planbereiche sind rot umrandet)

Das Plangebiet befindet sich deutlich außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes. Das nächstgelegene Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche) endet östlich von Allmendfeld, rund 4,3 km westlich des geplanten Gewerbegebietes (siehe Abbildung 11).



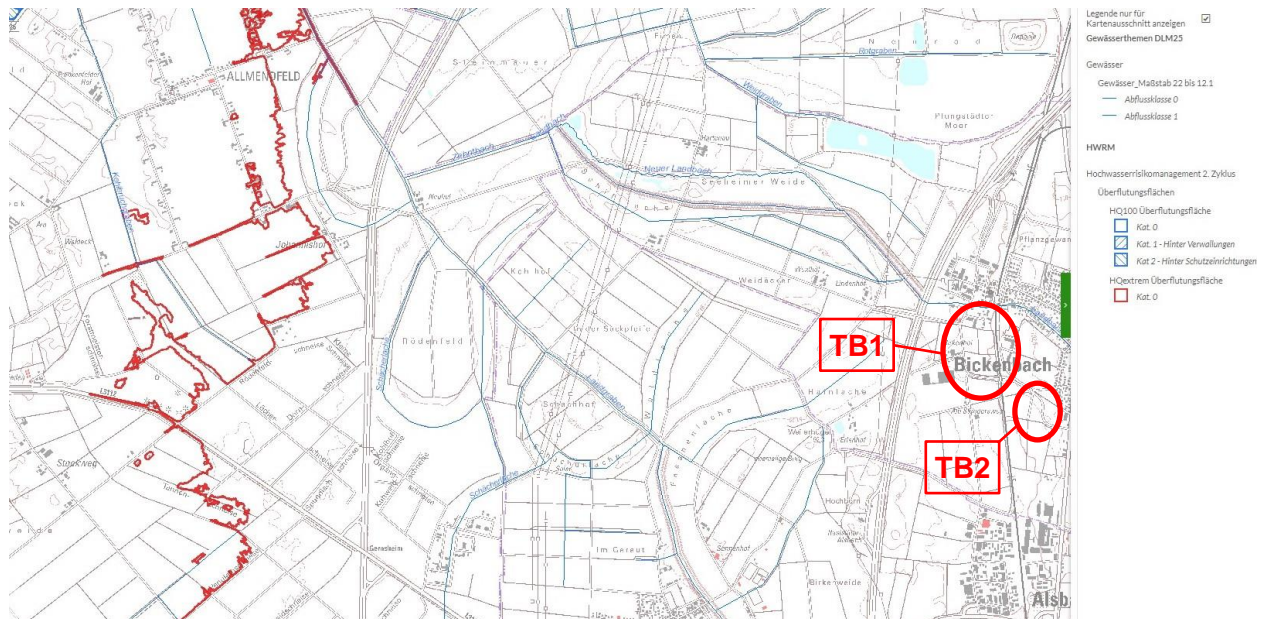


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 07.03.2022 unter <http://hwr.m.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwr/index.html?lang=de>; die Planbereiche sind rot umkreist)

### I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Wie der Abbildung 12 zu entnehmen ist, befindet sich sowohl der Teilbereich 1 (Gewerbegebiet) als auch der Teilbereich 2 (Feuerwehrstandort) nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB (weitere Schutzzone, äußerer Bereich) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutze des „Wasserwerkes Allmendfeld“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG (WSG-ID 433-002). In diesem Zusammenhang wird auf die Schutzgebietsverordnung vom 04.10.1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen verwiesen, welche der Planung aber nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Über die Schutzgebietsverordnung hinaus ist auch das Arbeitsblatt W 101 (Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete) des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) heranzuziehen und zusätzlich die „Muster-Wasserschutzgebietsverordnung“ des Landes Hessen von 1996 als Orientierung zu berücksichtigen, in denen die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind. Generell sind die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) sowie die jeweils gültigen Arbeits- und Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) hinsichtlich der Themengebiete „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ zu beachten. Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Planbereich die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ relevant.

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) einer Anzeige- und Prüfpflicht unterliegen. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Da die Grenze der Trinkwasserschutzzone außerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Ausschnittes liegt, ist es nicht möglich diese Abgrenzung darzustellen. Durch den nachrichtlichen Planeintrag „TWS IIIB“ soll allerdings die entsprechende Anstoßwirkung erzielt werden.

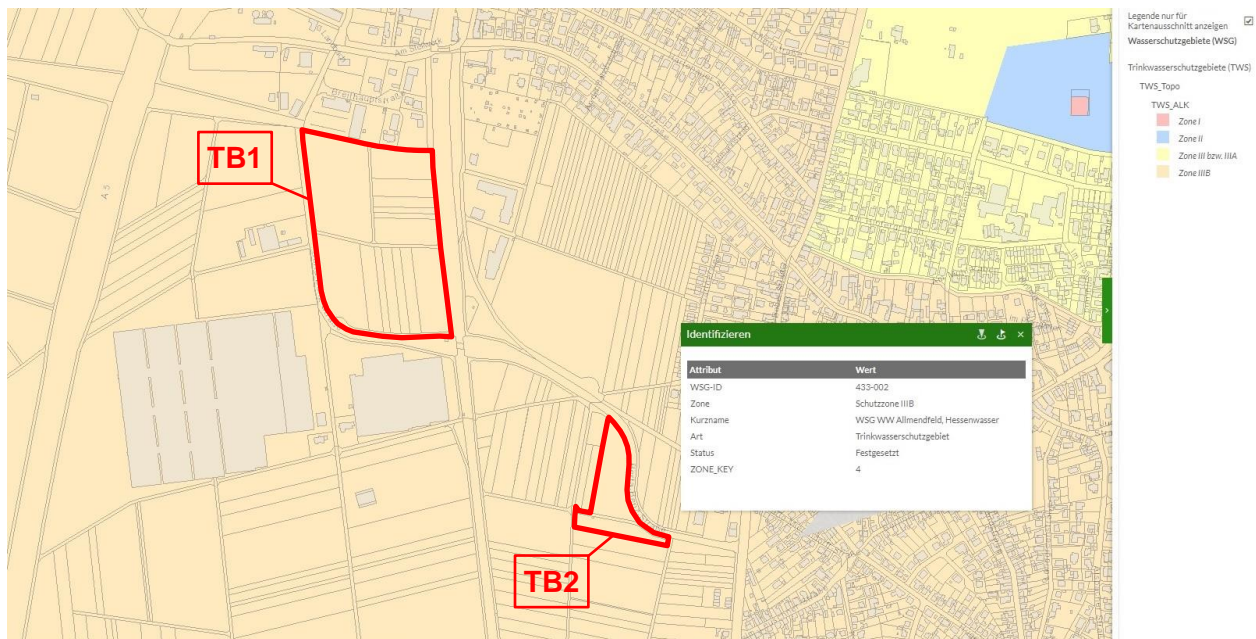


Abbildung 12: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 03.03.2022 unter <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; die Planbereiche sind rot umrandet)

### I.1.3.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind.

Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Auf den im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwert wird hingewiesen. Nach dem Informationsdienst der Arbeitsgemeinschaft der Wasserwerke im Hessischen Ried „Grundwasser-Online“ (Link: <https://www.grundwasser-online.de>) liegt dieser Richtwert an der nächsten, etwa 1 km nördlich des Teilbereiches 1 am Erlensee gelegenen Grundwassermessstelle „Bickenbach ONB-00-NA8“ bei ca. 91 Meter über Normalnull (müNN). Da im Teilbereich 1 eine Geländehöhe von ca. 98-100 müNN und im Teilbereich 2 von etwa 101 müNN ansteht, ist nicht unmittelbar mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen, zumal eine Unterkellerung des Feuerwehrstandortes nicht vorgesehen und diese auch in einem Gewerbegebiet eher unüblich ist.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) - soweit aufgrund des Maßstabes erkennbar - für das geplante Gewerbegebiet mit überwiegend 7,5-10 m und am neuen Feuerwehrstandort mit 10-15 m angegeben (siehe Abbildung 13), wodurch die vorgenannten Werte näherungsweise bestätigt werden. In dem für das Gewerbegebiet bereits vorliegenden geo- und abfalltechnischen Untersuchungsbericht (siehe Anlage 2 zur Begründung) wurde zudem in keiner der sieben durchgeführten und bis in eine Endteufe von 5-6 m unter Geländeoberkante reichenden Rammkernsondierungen (RKS) Grundwasser angetroffen.

Die vorgenannten Erläuterungen zeigen, dass die Lage innerhalb des Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ nicht grundsätzlich zu einer Vernässungsgefährdung führt. Aufgrund der anzunehmenden Grundwasserflurabstände kann auf eine

Kennzeichnung der beiden Teilbereiche als vernässungsgefährdete Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB verzichtet werden.

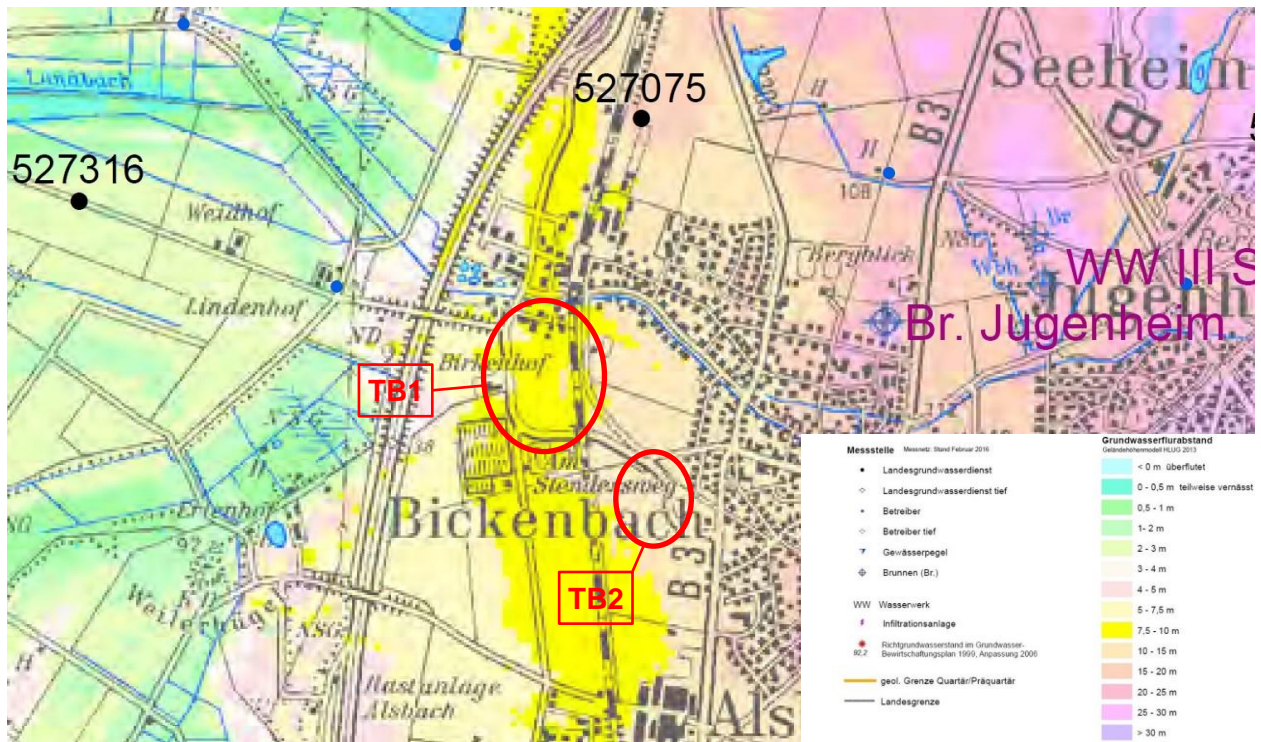


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, Februar 2016; die Planbereiche sind rot umkreist)

### I.1.3.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die grundsätzlich gegen das geplante Gewerbegebiet und den neuen Feuerwehrstandort sprechen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB werden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Teilbereich 1 für das geplante Gewerbegebiet liegt im Gewann „In der Delle“ und befindet sich nordöstlich der Berta-Benz-Straße, südlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Breithauptstraße, westlich der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt, nordwestlich der Bahnunterführung, nordöstlich der großflächigen Gewächshäuser eines Pflanzengroßhandelsbetriebes sowie östlich des Birkenhofes (siehe Abbildung 14). Der Teilbereich 2 für den geplanten Feuerwehrstandort liegt hingegen im Gewann „Am Pfad“ und befindet sich südwestlich der Berta-Benz-Straße, etwas südöstlich der Einmündung der Straße „Auf der Alten Bahn“ (siehe Abbildung 15). Die Flächen der beiden Planbereiche sind bislang unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Während sich im Teilbereich 1 zwei Gehölzstreifen befinden, ist der Teilbereich 2 frei von Gehölzen. Nähere Erläuterungen zur derzeitigen Beschaffenheit der beiden Teilbereiche sind den Erläuterungen zum Bestand im Teil II - Umweltbericht bzw. dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen (siehe Anlage 1 zur Begründung) zu entnehmen.



Abbildung 14: Luftbild des Teilbereiches 1 (Gewerbegebiet) und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 28.02.2022; Befliegung vom 28.06.2019; der Planbereich ist rot umrandet)



Abbildung 15: Luftbild des Teilbereiches 2 (Feuerwehrstandort) und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 28.02.2022; Befliegung vom 28.06.2019; der Planbereich ist rot umrandet)

## **I.1.5 Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung**

### **I.1.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Sowohl das geplante Gewerbegebiet im Teilbereich 1 als auch der neue Feuerwehrstandort im Teilbereich 2 ist verkehrsgünstig an der Berta-Benz-Straße gelegen und über diese an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Im Norden reicht die Berta-Benz-Straße bzw. im weiteren Verlauf die Landesstraße L3303 bis an die Anschlussstelle „Seeheim-Jugendheim“ der Bundesautobahn A5 heran. Im Südosten schließt die Berta-Benz-Straße an die Bundesstraße B3 (Zwingenberger Straße) an. Die äußere verkehrliche Erschließung der beiden Planbereiche ist somit gegeben.

Für die innere Erschließung der Gewerbegebietsflächen ist die Herstellung einer Stichstraße geplant, an deren Ende sich eine für Lastzüge dimensionierte Wendeanlage befindet. Die aufgrund dessen vorgenommene Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt in einer Breite von 15,0 m, um neben den notwendigen Fahrbahn- und Gehwegflächen auch Lkw-Stellplätze und seitliche Grünstreifen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anlegen zu können. Im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan eine Teilfläche der Berta-Benz-Straße mit überplant, um die Straßenanbindung zu verdeutlichen. Im Nordosten des Gewerbegebietes wird ein öffentlicher Wirtschafts- und Pflweg festgesetzt, durch den ein Anschluss an die nördlich gelegene, bahnparallele Parzelle Nr. 30/3 aufrechterhalten werden soll. Auch am Südrand des Teilbereiches 1 wird ein öffentlicher Wirtschafts- und Pflweg festgesetzt, über den einerseits unverändert eine Pflege der Böschung zur Bahnunterführung ermöglicht werden soll. Andererseits ist in dieser Fläche eine Kanalleitung verlegt, in der das Niederschlagswasser aus der Bahnunterführung über das Pumpwerk zum Landbach transportiert und dort eingeleitet wird und die innerhalb der öffentlichen Wegeflächen gesichert wird.

Der neue Feuerwehrstandort soll in einem geraden Teilstück der Berta-Benz-Straße eine Zufahrt für Einsatzfahrzeuge erhalten, weshalb diese Teilfläche im Bebauungsplan als öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Da gemäß DIN 14092-1 (Feuerwehrrhäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen) die Zufahrt bzw. Alarmausfahrt für Einsatzfahrzeuge von der Zufahrt für andere Fahrzeuge getrennt vorzusehen ist, erfolgt die Pkw-Zufahrt für die Feuerwehrleute im Bereich eines bestehenden Landwirtschaftsweges im Norden. Dieser ist bis an das Grundstück der Feuerwehr heran auszubauen, weshalb in dieser Teilfläche des Flurstückes Nr. 30/1 die Festsetzung eines öffentlichen Landwirtschaftsweges mit der zulässigen Befahrung durch Anliegerverkehr erfolgt. Die ebenfalls überplante Teilfläche der Wegeparzelle Nr. 109/3 wird ihrem schon heutigen Nutzungszweck entsprechend als öffentlicher landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

In den Kurvenbereichen entlang der Berta-Benz-Straße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um im Sinne der Verkehrssicherheit die notwendigen Sichtweiten zu gewährleisten. In einem geraden Teilstück der Berta-Benz-Straße in Gegenlage zum Birkenhof wird kein Verbot von Zufahrten festgesetzt, da hier ausreichende Sichtweiten vorliegen und somit eine direkte Erschließung der angrenzenden Gewerbegebietsflächen von der Berta-Benz-Straße aus zugelassen werden kann. Eine Anbindung von Gewerbegrundstücken über den südlich gelegenen Wirtschafts- und Pflweg wird jedoch ausgeschlossen, da dieser Weg für eine regelmäßige Lkw-Befahrung nicht ausgelegt ist und auch nicht ausgelegt werden soll.

### **I.1.5.2 Leitungsgebundene Erschließung**

Die beiden Teilbereiche sind an das jeweilige Netz der Ver- und Entsorgungsleitungen anzuschließen. Die Verlegung erfolgt innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen der Berta-Benz-Straße sowie in den Flächen der neuen Erschließungsstraße im Gewerbegebiet. Die jeweiligen Bauungen sind über Hausanschlüsse an das Ver- und Entsorgungsnetz anzubinden. Die konkrete Planung der Erschließungsmedien erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Zum gegenseitigen Schutz von Gehölzen auf der einen Seite sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen auf der anderen Seite werden noch verschiedene diesbezügliche Hinweise gegeben. So sind bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen

ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

### I.1.5.3 ÖPNV-Anbindung

Das geplante Gewerbegebiet (Teilbereich 1) befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von etwa 650 m zum Bahnhof Bickenbach. Vom Bahnhof aus steht das Streckennetz der Deutschen Bahn AG (DB) und der Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation (DADINA) zur Verfügung. Hier verkehren die Bahnlinien RB67, RB68 und RE60 sowie die Buslinien 8N, BE1, BE2 und SEV. Über den Bickenbacher Bahnhof besteht für das Gewerbegebiet somit eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

Die Haltestelle „Berliner Straße“ liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 550 m zum neuen Feuerwehrstandort (Teilbereich 2). Hier verkehren die Buslinien 670, 8N und BE2. Eine Anbindung des Feuerwehrstandortes an das ÖPNV-Netz ist somit ebenfalls gegeben, wenngleich die Feuerwehrleute in erster Linie wohl mit dem Pkw anreisen werden.

### I.1.6 Abschätzung der Verkehrserzeugung

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes „In der Delle“ kommt es zu einem zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr, welcher das umliegende Straßenverkehrsnetz belasten wird. Um diese zukünftige Mehrbelastung auf das Straßennetz durch das Plangebiet abschätzen zu können, wird die Verkehrserzeugung nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln - Arbeitsgruppe „Verkehrsplanung“, Ausgabe 2006, Stand: Korrektur vom Juni 2010) berechnet. In diesem Zusammenhang wird die Verkehrserzeugung durch den geplanten Feuerwehrstandort als vernachlässigbar angesehen, weshalb nachfolgend lediglich das Gewerbegebiet betrachtet wird.

Das hier angewendete Verfahren dient der Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung und sonstigen städtebaulichen Vorhaben. Die Abschätzung soll unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung insbesondere die verkehrlichen Folgen für das vorhandene Straßennetz aufzeigen. Das Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Gewerbegebiet wird gemäß Kapitel 3.4 (Verkehrsaufkommen von Gewerbegebieten) abgeschätzt.

#### I.1.6.1 Abschätzung der Beschäftigtenzahl

(Ansatz nach Tabelle 3.2)

Die Prognose der Verkehrserzeugung basiert auf einem Ansatz von 60 bis 300 Beschäftigten je Hektar Nettobaulandfläche. Gemäß dem Bebauungsplan ist eine Nettobaulandfläche von ca. 6,15 ha geplant. Mit der Annahme von 70 Beschäftigten je Hektar (Erfahrungswert aus bereits realisierten Gewerbegebieten) ist demzufolge von etwa **431 Beschäftigten** auszugehen. Diese Schätzung ist für ein Gewerbegebiet mit überwiegend material- und flächenintensiven Nutzungen plausibel. Der Ansatz von möglichen Einwohnern im Gewerbegebiet ist insbesondere im Vergleich zu den Beschäftigtenzahlen vernachlässigbar.

### I.1.6.2 Abschätzung der spezifischen Wegehäufigkeit

(Ansatz nach Kapitel 3.4.3 und Tabelle 3.11)

Der Kennwert für die spezifische Wegehäufigkeit bezieht sich auf **alle Beschäftigten** (Wege zur und von der Arbeit sowie in der Mittagspause inklusive der Zu- und Abschlüge für beispielsweise Teilzeitkräfte und Schichtarbeiter) sowie auf **alle Kunden**.

Für die Beschäftigten gilt: 2,0 bis 2,5 Wege/Beschäftigtem und Tag;  
(Nutzung: Transport, Produktion) **gewählt: 2,3 Wege/Beschäftigtem und Tag**

Für die Kunden gilt: 0,5 bis 1,0 Wege/Beschäftigtem und Tag;  
(Nutzung: Transport, Produktion) **gewählt: 0,8 Wege/Beschäftigtem und Tag**

### I.1.6.3 Abschätzung des spezifischen MIV-Anteiles

(Ansatz nach Kapitel 3.4.4 und 3.4.8)

Die Anzahl der Wege, die mit dem MIV (Motorisierter Individualverkehr) zurückgelegt werden, hängt insbesondere vom ÖPNV-Angebot, der Nähe zum Ortszentrum, den Entfernungen zu weiteren Nahversorgungseinrichtungen und den Wohngebieten ab.

Für die Beschäftigten gilt: MIV-Anteil von 60 bis 90 %;  
**gewählt: MIV-Anteil von 80 %**

Für die Kunden gilt: MIV-Anteil von 60 bis 100 %;  
**gewählt: MIV-Anteil von 90 %**

### I.1.6.4 Abschätzung des spezifischen Pkw-Besetzungsgrades

(Ansatz nach Kapitel 3.4.5 und 3.4.9)

Für die Beschäftigten gilt: **1,1 Personen/Pkw**

Für die Kunden gilt: 1,0 bis 1,1 Personen/Pkw;  
**gewählt: 1,1 Personen/Pkw**

### I.1.6.5 Abschätzung der Verkehrserzeugung durch den Wirtschaftsverkehr

(Ansatz nach Kapitel 3.4.11)

Der Wirtschaftsverkehr, d.h. der Geschäfts- und Güterverkehr, entsteht hauptsächlich durch Wege der Beschäftigten in Ausübung des Berufes, die An- und Auslieferung der Gewerbeeinrichtungen und die Entsorgung von Reststoffen (Müll, Papier, Verpackungsreste, Leergebinde).

Für den Geschäftsverkehr gilt: 0,5 bis 2,0 Wege/Beschäftigtem und Tag;  
(Nutzung: Produktion) **gewählt: 0,8 Wege/Beschäftigtem und Tag**

Für den Güterverkehr gilt: Zuschlag von 5 bis 30 % auf die Fahrten der Beschäftigten;  
**gewählt: Zuschlag von 15 % auf die Fahrten der Beschäftigten**

### I.1.6.6 Berechnung der Kfz-Fahrten pro Werktag

Pkw-Fahrten =  $\sum$  (Beschäftigtenzahl x spezifische Wegehäufigkeit Beschäftigte x spezifischer MIV-Anteil Beschäftigte / spezifischer Pkw-Besetzungsgrad Beschäftigte) +  
 $\sum$  (Beschäftigtenzahl x spezifische Wegehäufigkeit Kunden x spezifischer MIV-Anteil Kunden / spezifischer Pkw-Besetzungsgrad Kunden) +  
 $\sum$  (Beschäftigtenzahl x spezifische Wegehäufigkeit Geschäftsverkehr x spezifischer MIV-Anteil Beschäftigte / spezifischer Pkw-Besetzungsgrad Beschäftigte)

Lkw-Fahrten =  $\sum$  (Beschäftigtenzahl x spezifische Wegehäufigkeit Beschäftigte x spezifischer MIV-Anteil Beschäftigte / spezifischer Pkw-Besetzungsgrad Beschäftigte) x Zuschlag Güterverkehr

Pkw-Fahrten	= $\sum (431 \times 2,3 \times 0,80 / 1,1) + \sum (431 \times 0,8 \times 0,90 / 1,1) +$ $\sum (431 \times 0,8 \times 0,80 / 1,1)$	= ~ 1.254 Fahrten/Tag
Lkw-Fahrten	= $\sum (431 \times 2,3 \times 0,80 / 1,1) \times 0,15$	= ~ 108 Fahrten/Tag
<b>Summe</b>		<b>= ~ 1.362 Fahrten/Tag</b>

Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) [Kfz/Tag]:

**DTV<sub>GE</sub> = 1.362 Kfz/Tag**

Spitzenstunde, Faktor: 10 % vom DTV [Kfz/h]:

Q<sub>B, GE</sub> = 1.362 x 0,10

**Q<sub>B, GE</sub> = ~ 136 Kfz/h**

### **I.1.6.7 Ergebnis zur Abschätzung der Verkehrserzeugung**

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des umliegenden Straßennetzes aus dem Gewerbegebiet „In der Delle“ liegt demnach bei etwa **1.362 Fahrzeugen pro Tag**. Für die Spitzenstunde werden rund 10 % des täglichen Verkehrsaufkommens angesetzt, was bedeutet, dass etwa **136 Fahrzeuge in der Spitzenstunde** das vorhandene Straßenverkehrsnetz zusätzlich belasten werden.

### **I.1.7 Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz**

Um Erkenntnisse über die Baugrundverhältnisse im geplanten Gewerbegebiet (Teilbereich 1) zu erlangen, wurde bereits ein Fachbüro beauftragt, den Baugrund zu erkunden sowie einen geo- und abfalltechnischen Untersuchungsbericht zu erstellen. Hierbei erfolgten allerdings keine flächendeckenden Untersuchungen, sondern lediglich sieben vereinzelte Rammkernsondierungen (RKS). Unmittelbar unterhalb der Mutterbodenschicht folgen als Fein- und Mittelsande ausgebildete Flugsande mit einem wechselnden Schluffanteil (sehr schwach schluffig bis schluffig). Der natürliche Flugsand weist keine analytischen Auffälligkeiten auf und kann entsprechend mit dem Zuordnungswert Z 0 eingestuft werden. Bei Stoffgehalten bis zum Zuordnungswert Z 0 kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Grundwasser, Boden und menschliche Gesundheit stattfinden. Im Hinblick auf die Versickerungseignung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Flugsanden grundsätzlich möglich ist. Die ausführlichen Untersuchungsergebnisse sind dem entsprechenden Fachgutachten zu entnehmen, welches der Begründung als Anlage 2 beigefügt ist.

Eine entsprechende geo- und abfalltechnische Untersuchung für den Teilbereich 2 (Feuerwehrstandort) ist bereits beauftragt und wird zur Entwurfsplanung ergänzt. Es wird allerdings grundsätzlich von sehr ähnlichen Baugrundverhältnissen ausgegangen.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so weit wie möglich vermieden werden. Im Rahmen der späteren Grundstücksnutzung, aber insbesondere auch während der Phase der baulichen Realisierung ist den entsprechenden Belangen Rechnung zu tragen.

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden daher folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Bickenbach keine flächendeckende Baugrunderkundung der Baugrundstücke durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf,



Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

- Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen. Hierbei handelt es sich um allgemeine Hinweise zu Grundwasserhaltungsmaßnahmen. Aufgrund der großen Grundwasserflurabstände (siehe Kapitel I.1.3.7) ist bei üblichen Gründungstiefen nicht von der Notwendigkeit von Grundwasserhaltungsmaßnahmen auszugehen.
- Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg.
- Der Gemeinde Bickenbach liegen für das Plangebiet (Teilbereiche 1 und 2) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind auch keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen oder Schäden zu erwarten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

## **I.1.8 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange**

### **I.1.8.1 Trinkwasser**

Die Versorgung der beiden Teilbereiche für das geplante Gewerbegebiet und den neuen Feuerwehrstandort mit Trinkwasser soll über eine Erweiterung des bestehenden Trinkwassernetzes erfolgen. Die späteren Bebauungen sind durch Hausanschlüsse an die neuen Leitungen anzubinden.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes kommt es zu einem Anstieg des Trinkwasserbedarfes, der aktuell schwer abzuschätzen ist, da nicht bekannt ist, welche Firmen sich im Gebiet ansiedeln werden. Näherungsweise kann für das Gewerbegebiet ein Wassermehrverbrauch von rund 22 m<sup>3</sup>/d bzw. ca. 7.900 m<sup>3</sup>/a (geschätzte 431 Beschäftigte x ca. 50 Liter pro Beschäftigtem und Tag) angesetzt werden. Der Wasserverbrauch der Gewerbebetriebe für Produktionszwecke kann erfahrungsgemäß aufgrund moderner Wasseraufbereitungsanlagen und entsprechender Wiederverwertung des Wassers vernachlässigt werden. Auch durch den neuen Feuerwehrstandort wird sich kein erheblicher Trinkwassermehrverbrauch ergeben, zumal der heutige Standort in der Ortsmitte dementsprechend aufgegeben wird.

Um Trinkwasser einzusparen, wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aufzufangen und z.B. als Brauchwasser, als Löschwasserreserve, für künstliche Wasserflächen im Rahmen der Freiflächengestaltung, für die Grünflächenbewässerung etc. zu nutzen. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird des Weiteren empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten. Da Zisternen bzw. entsprechende technische Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie getrennte Trink- und Brauchwassersysteme aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zur Herstellung dieser Anlagen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet.

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg anzuzeigen ist und dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

### **I.1.8.2 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

### **I.1.8.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Aufgrund der erstmaligen baulichen Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen ergibt sich zwangsläufig eine Zunahme der Bodenversiegelung.

Zur Reduzierung dieser Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze mit wasser-durchlässiger Oberfläche herzustellen sind (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.). Als Ausnahme kann eine wasserundurchlässige Befestigung von Pkw-Stellplätzen zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass über dieses Erfordernis in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg entschieden wird.

Um eine gewisse Kompensation für die Bodenversiegelung zu erreichen, wird im Gewerbegebiet eine verbindliche Dachbegrünung vorgegeben, bei der Dächer zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind.

Wie der Baugrunduntersuchung zu entnehmen ist (siehe Anlage 2 zur Begründung und Kapitel I.1.7), ist die Versickerung von Niederschlagswasser in dem anstehenden Boden grundsätzlich möglich. Daher wird zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und damit zur Minimierung der planungsbedingten Auswirkungen auf den Wasserkreislauf festgesetzt, dass das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen innerhalb der Gewerbegrundstücke und der Gemeinbedarfsfläche anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern ist, sofern es nicht (z.B. als Brauchwasser, als Löschwasserreserve, für künstliche Wasserflächen im Rahmen der Freiflächengestaltung, für die Grünflächenbewässerung etc.) verwendet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg erforderlich ist. Im Rahmen der Erlaubnisanträge sind die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung nach den aktuellen DWA-Arbeits- und Merkblättern hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser zu bemessen. Hierdurch ist der Nachweis zur schadlosen Versickerung sowie zur Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlagen zu erbringen.

Auch für die neue Erschließungsstraße im Gewerbegebiet wird eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt und im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt bzw. die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis hierzu beantragt.

#### **I.1.8.4 Abwasser**

Die beiden Teilbereiche für das geplante Gewerbegebiet und den neuen Feuerwehrstandort werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, sodass das anfallende Abwasser entsprechend eingeleitet werden kann. Da das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser zu versickern ist, reduziert sich die Abwassermenge auf den Schmutzwasseranteil. Erfahrungen mit anderen Gewerbegebietsflächen in Bickenbach haben gezeigt, dass der Schmutzwasseranfall des Gebietes vergleichsweise gering sein wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass es entsprechend geltendem Abwasserrecht untersagt ist, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

#### **I.1.8.5 Löschwasserversorgung und Rettungswege**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es wird darauf hingewiesen, dass für beide Teilbereiche gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen ist. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung so dimensioniert und ausgebaut, dass die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h im Sinne des Grundschutzes bereitgestellt werden kann. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat aber letztlich in den Bauvorlagen zu erfolgen. Im Bedarfsfall können im Rahmen der Objektplanung auch weitere Anforderungen seitens des Abwehrenden Brandschutzes gestellt werden. So ist z.B. ein über den Grundschutz hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) in den Bauvorlagen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

Im Hinblick auf die erforderliche Mindesttragfähigkeit und Mindestfahrbahnbreite von Erschließungsflächen wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu

befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m betragen. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

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

Hinsichtlich der Lage beider Teilbereiche in einem Wasserschutzgebiet (siehe Kapitel I.1.3.6) sind Maßnahmen für die Rückhaltung von anfallendem Löschwasser vorzusehen, um Grundwasserunreinigungen durch Löschwasser auszuschließen. Die diesbezüglichen Rechtsvorschriften sollten im Rahmen der Objektplanung und baulichen Realisierung entsprechend geprüft werden. Es wird insbesondere auf Anhang 20 (Richtlinie zur Bemessung von Löschwasser-Rückhaltanlagen beim Lagern wassergefährdender Stoffe (LörüRL)) der H-VV TB hingewiesen.

#### **I.1.8.6 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Die Teilbereiche 1 und 2 liegen sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Teilbereich 1 (Gewerbegebiet) und der Teilbereich 2 (Feuerwehrstandort) befinden sich vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB (weitere Schutzzone, äußerer Bereich) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutze des „Wasserwerkes Allmendfeld“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG (WSG-ID 433-002). In diesem Zusammenhang wird auf die Schutzgebietsverordnung vom 04.10.1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen verwiesen, welche der Planung aber nicht grundsätzlich entgegenstehen (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **I.1.8.7 Grundwasserstand**

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Hieraus ergibt sich aber keine grundsätzliche Vernässungsgefährdung. Für weitere Ausführungen zum Grundwasserbewirtschaftungsplan und den Grundwasserständen siehe Kapitel I.1.3.7.

#### **I.1.8.8 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb der Teilbereiche 1 und 2 befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das zum Teilbereich 1 (Gewerbegebiet) nächstgelegene Gewässer ist der etwa 140 m im Norden, südlich der Straße „Am Stellwerk“ und nördlich der Breithauptstraße verlaufende Landbach. Der geplante Feuerwehrstandort (Teilbereich 2) liegt etwa 400 m vom Hintergraben an der Bachgasse im Nordosten entfernt. Beide Gewässer sind mit der Gewässerordnung 3 eingestuft. Aufgrund der Entfernungen sind Auswirkungen der Planung auf diese Gewässer nicht anzunehmen.

#### **I.1.9 Denkmalschutz**

In den Teilbereichen 1 und 2 befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Bickenbach keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

#### **I.1.10 Immissionsschutz**

Um dem Belang des Lärmschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und zur Entwurfsplanung ergänzt. Hierbei sind einerseits die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die umliegenden schutzbedürftigen Immissionsorte (z.B. dem Altenwohn- und Pflegeheim „Auf der Alten Bahn“ östlich der Bahnlinie im Bereich des geplanten Gewerbegebietes) zu untersuchen. Andererseits sind auch die äußeren Auswirkungen auf die beiden Teilbereiche (z.B. der Einfluss des Bahnlärms auf das Gewerbegebiet) zu beurteilen. Die seitens des Fachgutachters dabei ggf. festgestellten, zur Vermeidung von erheblichen Lärmbeeinträchtigungen erforderlichen Maßnahmen werden dann in der Planung berücksichtigt.

Im Hinblick auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, wie beispielsweise dem Altenwohn- und Pflegeheim östlich der Bahnlinie, werden im Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen, die gemäß der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)) nach Spalte 1 der UVP-Pflicht oder nach Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, ausgeschlossen. Betriebe und Anlagen, die gemäß der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 zum UVP-G) nach Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, können jedoch als Ausnahme zugelassen werden, wenn als Ergebnis dieser Vorprüfung festgestellt wird, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht, wobei diese Ausnahme nicht für Einzelhandelsbetriebe gilt. Darüber hinaus sind Betriebe und Anlagen, von denen störende bodennahe Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen, unzulässig. Insbesondere sind solche Betriebe unzulässig, die Kunststoffe, Chemikalien oder Keramik produzieren oder weiterverarbeiten. Zudem werden Betriebe und Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (Störfallbetriebe) als unzulässig erklärt. Diese vorgenannten Betriebe und Anlagen verursachen in der Regel ein höheres Maß an Immissionen, wodurch ein entsprechender Konflikt mit den umliegenden Nutzungen ausgelöst werden könnte. Durch den Ausschluss bzw. die eingeschränkte Zulässigkeit dieser Betriebe und Anlagen kann ein solcher Immissionskonflikt vermieden werden.

Wohnungen für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet nur als Ausnahme zulässig. Hierdurch ist gewährleistet, dass betriebszugeordnete Wohnungen nur im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zugelassen werden können, innerhalb derer die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf den Immissionsschutz abgeprüft werden bzw. entsprechende Nachweise vorzulegen sind.

Im Sinne des Immissionsschutzes wird bereits im Vorfeld zur noch ausstehenden schalltechnischen Untersuchung auf folgendes hingewiesen:

- Sowohl der Teilbereich 1 (Gewerbegebiet) als auch der Teilbereich 2 (Feuerwehrstandort) befinden sich in der Nähe der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt. Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist zudem mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG und die Gemeinde Bickenbach nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

- Der Teilbereich 1 (Gewerbegebiet) befindet sich darüber hinaus in der Nähe einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Bundesautobahn A5). Gegen den Straßenbaulastträger der klassifizierten Straße (Hessen Mobil), die Bundesrepublik Deutschland oder die Gemeinde Bickenbach bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. Insbesondere Forderungen nach aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung von Lärmschutzwänden) oder passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) können nicht geltend gemacht werden, da die Bundesautobahn planfestgestellt ist.
- Beide Teilbereiche liegen zudem an einer Hauptverkehrsstraße (Berta-Benz-Straße). Forderungen gegen die Gemeinde Bickenbach auf aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind ausgeschlossen, da die Berta-Benz-Straße über den seit 09.02.1990 wirksamen Bebauungsplan „Kreuzung Bundesbahn, zwischen Zwingenberger Straße und Bahnhofstraße“ entsprechend festgesetzt und als bestehende Verkehrsinfrastruktur der Gemeinde Bickenbach gewidmet ist.

### I.1.11 Artenschutz

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt und zur Entwurfsplanung ergänzt. Die seitens des Fachgutachters noch zu benennenden, zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen erforderlichen Maßnahmen werden dann in der Planung berücksichtigt.

Im Sinne des Artenschutzes werden bereits im Vorfeld zur noch ausstehenden Artenschutzprüfung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Zeitraum für die Beseitigung und den Rückschnitt von Gehölzen  
Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, d.h. während der Brutzeit unzulässig. Zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.  
Durch diese Maßnahme wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Maßnahme gilt sowohl für in den beiden Teilbereichen bereits bestehende Gehölze als auch für Bäume und Sträucher, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst im Zuge der späteren baulichen Nutzung angepflanzt werden.
- Regelungen zur Baufeldfreimachung  
Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.  
Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person als Ökologische Baubegleitung auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen, in dem die örtlichen Begehungen und deren Ergebnis protokolliert werden sowie die ggf. daraus resultierenden weiteren Schritte und möglichen weiteren zeitlichen Vorgaben der Ökologischen Baubegleitung dokumentiert werden.

Durch diese Maßnahme wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Aufgrund der berücksichtigten Ausnahmeregelung können vorbereitende (Erd-)Arbeiten damit ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden.

- Minimierung von Lockeffekten für Insekten

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit einer zum Boden gerichteten Abstrahlgeometrie und warmweißen LEDs mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

Diese Maßnahme ist sinnvoll, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, und dient zudem der Energieeinsparung sowie der Vermeidung von Lichtverschmutzung, was sich ebenfalls stark minimierend auf die Störwirkung für wildlebende Tierarten auswirkt.

Es wird in diesem Zusammenhang ergänzend empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß (z.B. durch eine bedarfsgerechte Steuerung über Bewegungsmelder) beschränkt werden. Mit diesen Empfehlungen soll eine Anstoßwirkung gegeben werden, um eine unnötige Lichtverschmutzung zu vermeiden. Da diesen Maßnahmen aber die nötige Bestimmtheit fehlt, ist eine diesbezügliche Festsetzung nicht möglich.

- Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger

Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten und die Errichtung von Mauersockeln unzulässig.

Bislang stellen sich die beiden Teilbereiche als offene landwirtschaftliche Flächen ohne Hindernisse für Kleinsäuger (z.B. Igel) dar. Mit dieser Maßnahme sollen die bisherigen Austauschmöglichkeiten auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zaunmaßnahme bzw. der Verzicht auf Mauersockel ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die späteren Bauherrschaften zu erwarten sind.

- Verschluss von Bohrlöchern

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Durch diese Maßnahme sollen Individualverluste bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäufern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna vermieden werden.

Zum Artenschutz und zur Artenhilfe (Flora und Fauna) sowie zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Dem Schutz von Insekten wird mit der vorliegenden Planung ein besonderes Augenmerk geschenkt, weshalb sehr ausführliche Hinweise und Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Gemeinde“ gegeben werden. So sollten z.B. bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Daher sind die diesbezüglich bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten in den Pflanzlisten entsprechend gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten zudem bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend

aus regionaler Herkunft stammen. Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubereiten und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allein mehrjährige regionale Mischungen einen nachhaltigen Nutzen für Insekten bieten. Einjährige Pflanzen werden in der Regel schnell wieder verdrängt und standortfremde Mischungen können bisweilen mehr Probleme als Nutzen mit sich bringen.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

In diesem Sinne werden verschiedene Maßnahmen zur Unterstützung von Bienen bei den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen (Entwicklung von Saumbereichen in Form von kleinen Blühflächen zur Bienenweide, Anpflanzung von bienenfreundlichen Gehölzen zu mindestens 75 % der festgesetzten Bäume und Sträucher sowie Begrünung der Dächer im Gewerbegebiet zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form, siehe auch Kapitel I.3.5.2).

- Das Pflanzgut für Bäume und Sträucher sowie das einzusetzende Saatgut sollten möglichst aus regionaler Herkunft stammen. Im Sinne des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG wird über diese grundsätzliche Empfehlung hinaus darauf hingewiesen, dass für Ausgleichsflächen die Verwendung von Gehölzen und Saatgut aus regionaler Herkunft seit dem 01.03.2020 verbindlich vorgeschrieben ist.
- Bei allen Baumpflanzungen sollten unbehandelte Pflanzpfähle aus Holz (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) verwendet werden. Dies wird auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einfriedungen empfohlen (Metallpfosten sollten hierbei möglichst nicht eingesetzt werden).
- Es wird zur Eingrünung von Gebäuden empfohlen, großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (1 Stück/lfm Wand) zu bepflanzen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.
- Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine in höchstem Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, wird empfohlen, an Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen. Diese können in Form von Holzverschalungen ausgeführt werden. Alternativ können Fledermauskästen aufgehängt bzw. Quartiersteine eingebaut werden.

In beiden Teilbereichen befinden sich zwar keine Gebäude, die durch den Vollzug des Bauungsplanes niedergelegt werden müssten, sodass gebäudegebundene Fledermausarten nicht direkt vom Planvollzug beeinträchtigt sind. Diese Artenhilfsmaßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Fledermäusen sinnvoll und wird daher im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaften als Empfehlung aufgeführt.

Um generell eine Sensibilisierung der Bauherrschaften hinsichtlich des Artenschutzes zu erreichen, werden noch folgende allgemeine Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige



Ansiedlung von Arten). Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, schon in der Planungsphase, d.h. noch vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

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

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

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird die Einsetzung einer fachlich qualifizierten Person als Ökologische Baubegleitung empfohlen.

### **I.1.12 Belange der Landwirtschaft und des Waldes**

Die Flächen für das vorgesehene Gewerbegebiet und den geplanten Feuerwehrstandort gehen der Landwirtschaft dauerhaft verloren. Zur Minimierung des Verbrauchs landwirtschaftlich nutzbarer Flächen soll der planungsbedingt erforderliche Ausgleich im Wesentlichen über bereits umgesetzte Ökokontomaßnahmen der HLG erfolgen.

Der Bereitstellung von Gewerbeflächen für vorrangig ortsansässige, aber auch neu ansiedelnde Betriebe sowie der notwendigen Errichtung eines Feuerwehrstandortes wird im vorliegenden Fall der Vorrang gegenüber dem landwirtschaftlichen Flächenverlust gegeben.

Der entsprechende Konflikt des Flächenverbrauchs zugunsten der Schaffung von Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet bzw. des neuen Feuerwehrstandortes zu Lasten der Landwirtschaftsflächen ist nicht zu vermeiden, sondern nur z.B. im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen außerhalb von Landwirtschaftsflächen und kompaktes Bauen auf gewerblichen Flächen zu minimieren. Auch Ansätze wie die Revitalisierung untergenutzter Standorte sind zielführend, scheitern aber häufig an der Flächenverfügbarkeit. Die Gemeinde Bickenbach fördert im Rahmen ihrer Steuerungsmöglichkeiten die Innenentwicklung der Gemeinde zugunsten der Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Für Gewerbeflächen ist diese Innenentwicklung meist wegen der zu erwartenden Immissionskonflikte nicht darstellbar. Sinnvoller ist oft die Folgenutzung von innerörtlichen Gewerbebrachen durch Wohn- oder Mischnutzung. So sollen auch die Flächen ortsansässiger Betriebe, die in das geplante Gewerbegebiet umsiedeln, und der bisherige Feuerwehrstandort eine Folgenutzung erfahren. Letztlich überwiegt in der Abwägungsentscheidung zur vorliegenden Bauleitplanung einer Gewerbefläche im bisherigen Außenbereich das öffentliche Interesse an den Arbeitsplätzen, an der gesteigerten Wirtschaftskraft des Standortes und nicht zuletzt auch an den im Regelfall deutlich positiven finanziellen Auswirkungen von Gewerbeansiedlungen für den kommunalen Haushalt. Da der aktuelle Feuerwehrstandort keine

Möglichkeiten für die notwendigen Erweiterungen zur Behebung der durch den Technischen Prüfdienst des Landes Hessen festgestellten baulichen und verkehrlichen Mängel bietet, wird dessen Verlagerung in den bisherigen Außenbereich mit den erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten ein hohes Gewicht zugesprochen.

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen, da keine diesbezüglichen Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden sind. Auch in der unmittelbaren Umgebung zum Teilbereich 1 (Gewerbegebiet) und zum Teilbereich 2 (Feuerwehrstandort) gibt es keinen Wald.

### **I.1.13 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht innerhalb des Teilbereiches 1 (Gewerbegebiet) wurde mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt bereits im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren näher erörtert, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Seitens des Kampfmittelräumdienstes wurde in der Stellungnahme vom 29.11.2021 (Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05- B 5362-2021) folgendes mitgeteilt:

*„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande ehemaliger Flakstellungen befindet.*

*Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.*

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

Aufgrund dieser Einschätzung sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Teilbereich 1 keine weiteren Untersuchungen oder Regelungen erforderlich.

Die Thematik eines möglichen Kampfmittelverdacht soll aber auch noch für den Teilbereich 2 (Feuerwehrstandort) abgestimmt werden, weshalb der Kampfmittelräumdienst nochmals im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt wird, um auch hier das Risiko von Kampfmittelresten zu klären.

Auf die bereits vorliegenden Informationen wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

### **I.1.14 Belange der Bahn**

Sowohl der Teilbereich 1 (Gewerbegebiet) als auch der Teilbereich 2 (Feuerwehrstandort) befinden sich in der Nähe der Bahnlinie Mannheim - Frankfurt. Die Belange der Bahn sind allerdings nicht nachteilig betroffen, da keine Bahnflächen unmittelbar überplant werden.

Zum Schutz der Bahnanlagen und der Oberleitungen wird festgesetzt, dass die Arten- und Standortauswahl bei Baumanpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen so zu treffen ist, dass die Endwuchshöhe der Bäume den Pflanzabstand zu den Bahngleisen einschließlich den Oberleitungsanlagen nicht übersteigt. Zudem dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) verwendet werden. Aus gleichem Grund wird bestimmt, dass Werbeanlagen nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig sind und von ihnen keine Blendwirkung oder eine Verfälschung oder Vortäuschung von Signalbildern der Bahn ausgehen darf.

Es wird darüber hinaus auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug etc.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist zudem mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es wird klargestellt,

dass Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG und die Gemeinde Bickenbach nicht geltend gemacht werden können, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

### **I.1.15 Klimaschutz und Energiewende**

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Bickenbach geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), durch welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt wurde, angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So wurde die Energieeinsparverordnung, wie bereits erwähnt, erst im November 2020 vom Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Die letzte Änderung der Energieeinsparverordnung erfolgte zuvor aber auch erst im Juni 2020. Da auch das Gebäudeenergiegesetz künftig sicherlich weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich im Verlauf der baulichen Umsetzung der beiden Teilbereiche erneut Änderungen ergeben werden, die für ein dann anstehendes Bauvorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die Gesetzgebung somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff (z.B. hinsichtlich des Energiestandards eines Gebäudes) nicht zweckmäßig.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Anlagen zur zentralen Wärmeerzeugung sind aufgrund des nicht abschätzbaren Wärmebedarfs der zukünftigen Nutzungen nicht wirtschaftlich darstellbar und wegen der Wärmeverluste in den Wärmetransportleitungen energetisch wenig sinnvoll. Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren) und wird durch eine entsprechende Festsetzung auch aktiv unterstützt. Durch das Gebäudeenergiegesetz in der zum Zeitpunkt zukünftiger Bebauungen gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Besondere Gefahren für die beiden Teilbereiche aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

Zur Förderung der Energiewende und damit auch zum Klimaschutz werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen wird festgesetzt, dass auf mindestens 25 % der Dachflächen im Gewerbegebiet Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten sind. Die Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden, da hierdurch üblicherweise keine

erheblichen Beeinträchtigungen für die Dachbegrünung durch Verschattung einhergehen, sondern vielmehr ein zu schnelles Austrocknen der Fläche vermieden wird.

- Gründächer haben eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht, und sie bewirken eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Aufgrund dieser Vorteile sind Dächer im Gewerbegebiet zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Der Nachweis des Flächenanteiles der Dachbegrünung ist aber nicht für jedes Gebäude separat, sondern für die Summe der Dachflächen des jeweiligen Baugrundstückes zu führen. Somit kann beispielsweise ein großes begrüntes Hallendach den insgesamt erforderlichen Gründachanteil abbilden, sodass z.B. ein zum gleichen Gewerbebetrieb gehörendes Bürogebäude keine Dachbegrünung mehr aufweisen muss und damit auch andere Dachgestaltungen hinsichtlich Dachmaterialien und -neigungen zulässt. Bei der Errichtung von Gebäuden in Bauabschnitten ist die Dachbegrünung jedoch in jedem Bauabschnitt nachzuweisen, sodass dieser Nachweis nicht auf einen nachgelagerten, in der zeitlichen Umsetzung nicht bestimmaren Bauabschnitt verlagert werden kann.

Um über die Festsetzungen hinaus eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Ergänzend zur festgesetzten Dachbegrünung wird empfohlen, großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (1 Stück/lfm Wand) zu bepflanzen, da auch hiermit eine gewisse Wärmedämmwirkung in den Wintermonaten bzw. eine reduzierte Fassadenaufheizung im Sommer einhergeht.
- Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird verwiesen. Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) auch über das gesetzlich geforderte Mindestmaß bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus empfohlen.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden, Hallen etc. die erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Einsatz von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu treffen sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Erdwärmesonden eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Abteilung „Natur-, Gewässer-, und Bodenschutz, Landschaftspflege“ des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen ist. Wird Erdwärme über die Grundstücksgrenzen hinaus entzogen (Abstand der Bohrung/en zur Grundstücksgrenze kleiner als 5 m), ist eine bergrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich. Einzelheiten sind mit der jeweils zuständigen Behörde zu klären.

## **I.2 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung**

In dem seit 31.08.1994 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bickenbach (siehe Abbildung 6), der im Maßstab 1:5.000 vorliegt, ist der Teilbereich 1 (Gewerbegebiet) vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Entlang der Gebietsperipherie sowie vereinzelt innerhalb des Plangebietes sind anzupflanzende bzw. zu erhaltende Gehölze dargestellt. Die Bahnlinie Mannheim - Frankfurt ist als „Bahnanlage“ und die Berta-Benz-Straße als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Der Teilbereich 2 (Feuerwehrstandort) ist ebenfalls vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Auf der westlich angrenzenden Fläche sind zu erhaltende Gehölze, entlang der Berta-Benz-Straße im Nordosten und des Landwirtschaftsweges im Süden sind anzupflanzende Gehölze dargestellt.

Da mit der vorliegenden Planung zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird, wird der Flächennutzungsplan zur Vorbereitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in dem räumlichen und fachlichen Umfang geändert, wie es durch das Gewerbegebiet bzw. den Feuerwehrstandort erforderlich ist. Die im Bebauungsplan überplanten Teilflächen der Berta-Benz-Straße (jeweils ein Teilstück in den Teilgeltungsbereichen 1 und 2) sowie die Teilfläche der Wegeparzelle Nr. 109/3 (im Norden des Teilgeltungsbereiches 2) werden demzufolge nicht in die beiden von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Teilbereiche aufgenommen (vergleiche Abbildungen in Kapitel I.1.2), da sie bereits als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sind.

Im Teilbereich 1 beinhaltet die vorliegende Flächennutzungsplanänderung zur Vorbereitung der Entwicklung eines Gewerbegebietes die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO.

Das für den geplanten Feuerwehrstandort im Teilbereich 2 vorgesehene Flurstück Nr. 26/4 wird diesem Zweck entsprechend als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (F) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dargestellt.

Zum Schutz des Landschaftsbildes soll der Feuerwehrstandort eingegrünt werden. Auf den westlich angrenzenden Flächen sind bereits Gehölze vorhanden, die diesen Zweck erfüllen. Sie sind in dem seit 09.02.1990 wirksamen Bebauungsplan „Kreuzung Bundesbahn, zwischen Zwingenberger Straße und Bahnhofstraße“ zur Anlage bzw. zum Erhalt einer Streuobstwiese/Feldholinsel festgesetzt. Im Süden gibt es eine solche Eingrünung derzeit aber nicht. Und da eine Heckenpflanzung auf dem Flurstück Nr. 26/4 die für die Feuerwehr nutzbaren Flächen reduzieren würde, wird eine Randeingrünung auf dem südlich liegenden Flurstück Nr. 78/1 vorgesehen. Neben der Randeingrünung soll dieses Grundstück sowie das kleine, vom Flurstück Nr. 78/1 umgebene Flurstück Nr. 78/2 für den Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe durch eine Nutzungsexpensivierung herangezogen werden. Zur Vorbereitung dieser konkreten Entwicklungsmaßnahmen im Bebauungsplan werden die beiden Grundstücke in der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Extensivwiese“ und der Überlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Die zwischen den Feuerwehr- und Grünflächen gelegenen Teilflächen der Wegeparzelle Nr. 109/3 werden als Flächen für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt, da dieser Weg unverändert dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen soll.

Sowohl der Teilbereich 1 (Gewerbegebiet) als auch der Teilbereich 2 (Feuerwehrstandort) befinden sich vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB (weitere Schutzzone, äußerer Bereich) eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (siehe weitergehende Erläuterungen in Kapitel I.1.3.6). Da die Grenze der Trinkwasserschutzzone außerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Ausschnittes liegt, ist es nicht möglich diese Abgrenzung darzustellen. Durch den nachrichtlichen Planeintrag „TWS IIIB“ soll allerdings die entsprechende Anstoßwirkung erzielt werden.

### **I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt.

### **I.3.1 Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf**

#### **I.3.1.1 Gewerbegebiet**

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Flächen des Teilbereiches 1 werden dem Entwicklungsziel eines Gewerbegebietes entsprechend als „Gewerbegebiete“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In den Gewerbegebietsflächen wird folgendes festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandel wird nach den Zielvorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 ausgeschlossen, da die entsprechende Nutzung mit der Schaffung von Betriebsflächen für sonstiges Gewerbe in Konkurrenz steht und zudem integrierte Lagen für die Ansiedlung von Einzelhandel anzustreben sind. Von diesem Ausschluss ausgenommen werden aber Kfz-Einzelhandelsbetriebe, da ein konkreter Umsiedelungswunsch eines Autohauses besteht, das am derzeitigen Standort keinen Platz für notwendige Erweiterungen hat.

Einzelhandel kann als Ausnahme zugelassen werden, sofern er mit den Zielen des Regionalplanes Südhessen vereinbar ist. Im Rahmen der Ziele des Regionalplanes ist die Zulässigkeit von Einzelhandel auf den Verkauf von im Gebiet produzierten oder weiterverarbeiteten Produkten (Werksverkauf) oder Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben beschränkt, wobei die Verkaufsfläche der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche untergeordnet sein muss. Die Sortimente dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben. Auch im Rahmen der Ausnahmeregelung darf Einzelhandel nicht großflächig sein. Die häufig in Gewerbeflächen drängenden Lebensmittel- bzw. Verbrauchermärkte sind somit unzulässig.

- Logistikbetriebe

Logistikbetriebe sind bei üblichem Betrieb mit erheblichem Lkw-Verkehrsaufkommen verbunden, demgegenüber verhältnismäßig wenig Arbeitsplätze geschaffen werden. Aufgrund der damit einhergehenden Verkehrsmengen und Lärmemissionen werden Logistikbetriebe als unzulässig festgesetzt.

- Bordelle, Peep-Shows, Swinger-Clubs, Spielhallen oder vergleichbare Nutzungen

Solche Nutzungen, die Gewerbebetriebe sind, aber nicht den Vergnügungsstätten zugeordnet werden, werden aus sozialen Gründen und zur Vermeidung von „Trading-down-Effekten“ innerhalb des Gewerbegebietes und dessen Umgebung ausgeschlossen.

- UVP-pflichtige Betriebe und Anlagen

Der Ausschluss von Betrieben und Anlagen, die gemäß der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)) nach Spalte 1 der UVP-Pflicht oder nach Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, erfolgt zur Vermeidung von Immissionskonflikten, die mit solchen, in der Regel mit wesentlichen Emissionen einhergehenden Betrieben und Anlagen verbunden wären. Der Ausschluss erscheint auch zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet und dessen Umgebung erforderlich, da insbesondere die zum Teil umliegenden Wohnnutzungen einen entsprechenden Schutzanspruch genießen. Zur Lockerung dieses restriktiven Ausschlusses, können jedoch Betriebe und Anlagen, die gemäß der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 zum UVPG) nach Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, als Ausnahme zugelassen werden, wenn als Ergebnis dieser Vorprüfung festgestellt wird, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht. Diese Ausnahme gilt allerdings nicht für Einzelhandelsbetriebe, um eine Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet nicht auf diesem Wege zu ermöglichen und dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung damit nicht zu widersprechen.

- Betriebe mit störenden Geruchs- oder Schadstoffemissionen  
Ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes werden Betriebe und Anlagen, von denen störende bodennahe Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen, als unzulässig erklärt. Insbesondere sind solche Betriebe unzulässig, die Kunststoffe, Chemikalien oder Keramik produzieren oder weiterverarbeiten, da hiermit üblicherweise besonders hohe und störende Emissionen einhergehen.
- Störfallbetriebe  
Betriebe und Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe) sind ebenfalls unzulässig, um der Schutzwürdigkeit vor allem von Wohnnutzungen in der Umgebung angemessen Rechnung zu tragen. Schon aufgrund des üblicherweise einzuhaltenen Achtungsabstandes von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen sind entsprechende Betriebe im Plangebiet faktisch ausgeschlossen.
- Fremdwerbung  
Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschafts-, Orts- und Straßenbildes werden Werbeanlagen als selbstständige gewerbliche Nutzung, also eine sogenannte „Fremdwerbung“ ausgeschlossen. Die im Gebiet künftig ansässigen Betriebe dürfen selbstverständlich für sich selbst werben, wobei hierzu gewisse Einschränkungen zu beachten sind, die sich aus Gründen des Landschaftsbildes und der gestalterischen Zielsetzung ergeben. Werbeanlagen dienen dazu, gesehen zu werden. Werbung für Betriebe des Standortes dient diesen Firmen und ist betrieblich notwendig. Werbung für Produkte von Firmen außerhalb des Gebietes tritt in Konkurrenz zur Werbung der Betriebe im Gebiet selbst und wird daher als zusätzliche und die Betriebe des Plangebietes nicht unterstützende Beeinträchtigung von Orts-, Straßen- und Landschaftsbild ausgeschlossen.
- Selbstständige Lagerhäuser und -plätze  
Lagerhäuser und -plätze sind nur im Zusammenhang mit Gewerbestandorten zulässig. Sie weisen meist ein ungünstiges Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Flächenverbrauch auf. Um eine wirtschaftlich effektive und arbeitsplatzintensive gewerbliche Flächennutzung zu ermöglichen, werden daher im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden selbstständige Lagerhäuser und -plätze ausgeschlossen.
- Wohnungen  
Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter wird hinsichtlich der Anzahl und Wohnungsgröße begrenzt, um eventuellen Konflikten durch hohen Wohnanteil im Gewerbegebiet und auch der Gefahr einer schleichenden Umnutzung zum Mischgebiet entgegenzuwirken. Daher kann je Gewerbegrundstück nur eine Wohnung als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, jedoch maximal bis zu einer Geschossfläche der Wohnung von 150 m<sup>2</sup>. Die Deckelung der Geschossfläche soll verhindern, dass bei großen Betriebsflächen entsprechend größere Wohnungen entstehen, vor allem, da der Begriff „untergeordnet“ nicht klar definiert ist und theoretisch alles unter 50 % beinhalten könnte. Durch die getroffene Festsetzung werden die zulässigen Wohnungen eindeutig bestimmt.  
Auf Gewerbegrundstücken mit einer Größe unter 2.000 m<sup>2</sup> sind Wohnungen jedoch unzulässig, um ein Missverhältnis von Gewerbe- und Wohnanteil (kleiner Betrieb mit verhältnismäßig großer zugeordneter Wohnung) zu verhindern.
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke  
Nutzungen, die im Wesentlichen auch von Senioren oder Kindern und Jugendlichen als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer angenommen werden, wie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, sind aus städtebaulicher Sicht in zentraleren Lagen bzw. unmittelbar in den Wohngebieten vorteilhaft und werden im Gewerbegebiet daher ausgeschlossen. Zur Belebung der Ortsmitte und der Wohnquartiere sind die entsprechenden Anlagen an

anderer Stelle im Gemeindegebiet sinnvoller. Nicht zuletzt würden Flächen für diese Nutzungen verbraucht, was dem eigentlichen Planungsziel der Gewerbeansiedlung entgegenstehen würde.

- Anlagen für soziale Zwecke

Sozialen Zwecken dienende Anlagen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese die vorgesehene Gewerbenutzung unterstützen oder sich grundsätzlich positiv auf die Beschäftigung auswirken (wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen). Mit dieser Zulässigkeitsbedingung werden sinnvolle Synergieeffekte zwischen sozialer und gewerblicher Nutzung beabsichtigt.

- Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten werden u.a. aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) ausgeschlossen. Im Übrigen verbrauchen Vergnügungsstätten Flächen, die dann anderem Gewerbe fehlen. Sie können vor allem sogenannte „Trading-down-Effekte“ auslösen, die das Gewerbegebiet insgesamt schwächen würden.

### **I.3.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Um den geplanten Standort der örtlichen Feuerwehr und ggf. anderer Rettungsdienste planungsrechtlich zu ermöglichen, werden diesbezügliche „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zeichnerisch festgesetzt. Hierin werden bauliche Anlagen und Nutzungen zugelassen, die der Feuerwehr oder anderen Rettungsdiensten dienen. Neben dem konkreten Vorhaben, einen neuen Feuerwehrstandort zu errichten, sollen damit auch eventuelle Synergieeffekte mit anderen Rettungsdiensten (z.B. dem Ortsverband Bickenbach/Seeheim-Jugendheim der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.) ermöglicht werden. Um einen besseren Eindruck der damit insbesondere zulässigen Anlagen und Nutzungen zu erhalten, erfolgt eine diesbezügliche beispielhafte Aufzählung, die Fahrzeug- und Waschhallen, Büro-, Übungs- und Schulungsräume, Aufenthalts- und Bereitschaftsräume mit Küchen, Ruhe- und Sanitärräume (Umkleide-, Wasch- und Toilettenräume), Putz- und Reinigungsräume, Werkstatt- und Haustechnikräume sowie Lagerräume beinhaltet.

### **I.3.2 Maß der baulichen Nutzung und Größe der Baugrundstücke**

#### **I.3.2.1 Gewerbegebiet**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet über die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstmaße für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) und maximale Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Durch die getroffenen Festsetzungen soll vor allem dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Landschaftsbild Rechnung getragen werden.

Die Grundflächenzahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wird in Anlehnung an das zuletzt im Bereich „Unterste Pflanzengewann“ ausgewiesene „Gewerbegebiet VI“ mit 0,8 festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, und wird vorliegend auf 1,6 begrenzt. Auch wenn diese Festsetzung bei üblicherweise eingeschossigen Gewerbehallen ohne Bedeutung ist, so hat sie jedoch hinsichtlich mehrgeschossiger Bürogebäude eine Relevanz, was wiederum für den Schutz des Landschaftsbildes von Interesse ist.

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird gemäß dem Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 10,0 festgesetzt und stellt einen weiteren Parameter zum Schutz des Landschaftsbildes dar. Diese ergänzende Begrenzung ist geboten, da bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe und



zulässigen Grundflächenzahl auch größere Baumassenzahlen erreichbar wären. Diese könnten nach § 17 BauNVO zwar zugelassen werden, da es sich hiernach nur um einen Orientierungswert handelt, doch will die Gemeinde die bauliche Ausnutzung im Hinblick auf die Lage am Ortsrand auch nicht übertreiben. Zudem werden mit den gewählten Festsetzungen noch für Gewerbegebiete angemessene Freiflächen auf den Grundstücksflächen sowie auch die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung der Bauflächen und damit auch gesunde Arbeitsbedingungen gewährleistet.

Zur Orientierung hinsichtlich der Höhenbestandssituation im Bereich des geplanten Gewerbegebietes werden sowohl die Höhen der in der Berta-Benz-Straße vorhandenen Kanaldeckel als auch die aus den Digitalen Geländemolldaten (DGM 1) erstellten Höhenlinien nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt. Im hinteren Bereich der neuen Erschließungsstraße (in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Teilstück) liegt das natürliche Gelände etwa auf der Höhe von 100,00 müNN. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im Gewerbegebiet auf 114,00 müNN festgesetzt, sodass eine Gebäudehöhe von ca. 14 m über Gelände zugelassen wird. Diese Höhenfestsetzung wird als angemessener Kompromiss in der Gegenüberstellung der Nutzungsanforderungen des Gewerbes einerseits und dem Anspruch an die Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild andererseits angesehen.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Aufzug etc.) um bis zu 3,0 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden. Die Fläche dieser zulässigen Überschreitung wird jedoch auf maximal 15 % der realisierten Grundfläche begrenzt, damit es nicht zu ungewollten „Technikgeschossen“ kommt, die sich über die gesamte Gebäudefläche erstrecken. Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen allerdings auf der gesamten Dachfläche ohne Flächenbegrenzung um bis zu 3,0 m überschreiten, um einen Anreiz für die Errichtung solcher klima- und energierelevanten Anlagen zu bieten, die damit nicht zu Lasten der ansonsten zulässigen Gebäudehöhe gehen.

Für die Baugrundstücke im Gewerbegebiet wird eine Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass unabhängig vom konkreten Bauvorhaben auch langfristig vor allem solche Firmen ansiedeln können, die in bestehenden kleineren Gewerbegebieten oder auch in den Ortslagen (z.B. in Mischgebieten) keinen Platz finden.

### **I.3.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Das Maß der baulichen Nutzung wird am Feuerwehrstandort über die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstmaße für die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und maximale Höhe baulicher Anlagen begrenzt, um auch hier den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Landschaftsbildes gerecht zu werden.

Da neben den eigentlichen Gebäudeflächen für Feuerwehr und ggf. Rettungsdienste üblicherweise auch größere befestigte Freiflächen benötigt werden, die der Hauptnutzung zuzuordnen sind, wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 begrenzt, sodass im Umkehrschluss auch ohne diesbezügliche Festsetzung zwei Vollgeschosse realisiert werden können.

Um eine Beurteilungsgrundlage zur Höhenbestandssituation im Bereich des neuen Feuerwehrstandortes zu haben, werden auch hier die aus den Digitalen Geländemolldaten (DGM 1) erstellten Höhenlinien nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt. Im Zentrum der beplanten Fläche liegt das natürliche Gelände etwa auf der Höhe von 101,00 müNN. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 111,00 müNN festgesetzt, womit eine Gebäudehöhe von ca. 10 m über Gelände zugelassen wird. Diese Höhenfestsetzung stellt einen angemessenen Kompromiss zwischen den Nutzungsanforderungen der Feuerwehr und dem Schutz des Landschaftsbildes dar.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf analog zum Gewerbegebiet durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Aufzug etc.) um bis zu 3,0 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden. Die Fläche dieser zulässigen Überschreitung wird aber ebenfalls auf maximal 15 % der realisierten Grundfläche begrenzt, um „Technikgeschosse“ über die gesamte Gebäudefläche zu verhindern. Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen allerdings auch hier auf der gesamten Dachfläche ohne Flächenbegrenzung um bis zu 3,0 m überschreiten, um die Errichtung solcher klima- und energierelevanten Anlagen zu ermöglichen, ohne dabei die eigentliche Gebäudehöhe reduzieren zu müssen.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf zudem auf einer Fläche von maximal 40 m<sup>2</sup> um bis zu 6,0 m überschritten werden. Hintergrund für diese Festsetzung ist die Zulassung des von der Feuerwehr benötigten Schlauch- und Übungsturmes, der zwar eine entsprechende Höhe aufweisen muss, dafür aber flächenmäßig begrenzt errichtet wird.

### **I.3.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird im Gewerbegebiet und in den Flächen für den Gemeinbedarf als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise darf die Länge der Hausformen bis zu 80 m betragen. Damit wird im Bedarfsfall eine flexiblere Gebäudegestaltung ermöglicht, um durch längere Gebäude die diesbezüglichen baulichen Anforderungen der Gewerbebetriebe und der Feuerwehr gewährleisten zu können. Die übrigen Bestimmungen der offenen Bauweise z.B. hinsichtlich der Einhaltung seitlicher Grenzabstände bleibt hiervon unberührt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind im Gewerbegebiet gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Zur flexiblen Nutzbarkeit des Gewerbegebietes werden große, zusammenhängende Baufenster festgesetzt, sodass die Unternehmen einen ihren betrieblichen Anforderungen entsprechenden Grundstückszuschnitt mit diesbezüglicher Nutzung realisieren können. Der Weg entlang der Bahnparzelle (Flurstück Nr. 40/6) wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mehr durchgängig benötigt, weshalb die Wegeflächen teilweise den Gewerbegebietsflächen zugeschlagen werden sollen. Um einen gewissen Achtungsabstand zur Bahnparzelle zu wahren, wird die Baugrenze in diesem Bereich um 7,0 m vom Bahngrundstück Nr. 63/9 abgerückt. Ansonsten sind die Baugrenzen im Sinne der Mindestabstandsfläche nach HBO einheitlich um 3,0 m von den Gewerbegebietsgrenzen abgerückt. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet, damit die Gemeinde die bauliche Nutzung des Flurstückes Nr. 26/4 nach Bedarf in eigenem Ermessen vornehmen kann. Die Abstandsflächenregelung nach HBO ist im Übrigen auch ohne die Festsetzung von Baugrenzen zu berücksichtigen. Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist weder im Gewerbegebiet noch am Feuerwehrstandort erforderlich.

### **I.3.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**

Auf den Gewerbegrundstücken werden keine Flächen für Stellplätze und Garagen zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Anlagen sind damit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden. Dies gilt jedoch per textlicher Festsetzung nicht für geschlossene Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne der Garagenverordnung (GaV), die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Damit sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. die Flächen außerhalb der Baufenster von entsprechenden Anlagen freigehalten werden, sodass diese beispielsweise für eine Begrünung zur Verfügung stehen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bickenbach zu beachten ist. Hiernach ist u.a. die erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu ermitteln und in den

Bauvorlagen nachzuweisen. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen gelten die Regelungen des § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, wonach die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten im Rahmen der bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung als Ausnahme zugelassen werden können, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Eine weitergehende Berücksichtigung über die allgemeinen Regelungen der BauNVO hinaus ist auf Ebene des Bebauungsplanes daher nicht zwingend erforderlich.

### **I.3.5 Kompensation sowie Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

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

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen innerhalb der beiden Teilbereiche wurde bereits ein entsprechender Bestandsplan erstellt (siehe Anlage 1 zur Begründung). Ergänzend erfolgt eine Bestandsbeschreibung und Biotopbewertung des angetroffenen Zustandes im derzeitigen Umweltbericht. Dieser Umweltbericht wird im weiteren Verfahren im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ausgearbeitet und der Begründung zum Entwurf als Teil II beigefügt. Die darin noch zu ermittelnden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur naturschutzrechtlichen Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden dann in der Planung berücksichtigt.

Ggf. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplanverfahren geäußerte Anforderungen an den Inhalt, den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird seitens der Gemeinde Bickenbach um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen können.

#### **I.3.5.1 Festsetzungen zur Kompensation planungsbedingter Eingriffe**

Ein Teil der naturschutzrechtlichen Kompensation planungsbedingter Eingriffe erfolgt innerhalb der dazu zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hierin ist eine extensiv genutzte Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Maßnahmenfläche ist dem Entwicklungsziel entsprechend ergänzend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensivwiese“ zeichnerisch festgesetzt. Von dieser Flächenextensivierung ausgenommen sind die gesondert festgesetzten Heckenflächen mit vorgelagerten Saumstreifen (siehe Erläuterungen in Kapitel I.3.5.2).

Zur Minimierung des Verbrauchs landwirtschaftlich nutzbarer Flächen soll der planungsbedingt erforderliche Ausgleich ansonsten über bereits umgesetzte Ökokontomaßnahmen der HLG erfolgen.

Genauere Angaben zum Ausgleich im Allgemeinen sowie zur Pflege der festgesetzten Maßnahmenfläche im Besonderen erfolgen nach Ausarbeitung des Umweltberichtes und der darin enthaltenen Ausgleichsplanung im weiteren Verfahren.

#### **I.3.5.2 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan werden - unter anderem neben den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.11) - noch folgende

Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Erhalt von Bäumen  
Zur Eingriffsminimierung werden innerhalb der beiden Teilgeltungsbereiche vorhandene Bäume entlang der Berta-Benz-Straße zum Erhalt festgesetzt, sofern sie nicht im Konflikt mit den geplanten Einmündungen bzw. Ein- und Ausfahrten stehen.
- Reduzierung der Bodenversiegelung  
Zur Reduzierung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.). Als Ausnahme kann eine wasserundurchlässige Befestigung von Pkw-Stellplätzen zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass über dieses Erfordernis in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg entschieden wird.
- Versickerung von Niederschlagswasser  
Wie der Baugrunduntersuchung zu entnehmen ist (siehe Anlage 2 zur Begründung und Kapitel I.1.7), ist die Versickerung von Niederschlagswasser in dem anstehenden Boden grundsätzlich möglich. Daher wird zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und damit zur Minimierung der planungsbedingten Auswirkungen auf den Wasserkreislauf festgesetzt, dass das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen innerhalb der Gewerbegrundstücke und der Gemeinbedarfsfläche anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern ist, sofern es nicht (z.B. als Brauchwasser, als Löschwasserreserve, für künstliche Wasserflächen im Rahmen der Freiflächengestaltung, für die Grünflächenbewässerung etc.) verwendet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg erforderlich ist. Im Rahmen der Erlaubnisanträge sind die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung nach den aktuellen DWA-Arbeits- und Merkblättern hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser zu bemessen. Hierdurch ist der Nachweis zur schadlosen Versickerung sowie zur Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlagen zu erbringen.
- Unterhaltung und Pflege von Gehölzen  
Um ein natürliches Wachstum der Gehölze zu fördern, sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen, damit eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.
- Errichtung von Solaranlagen  
Zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen wird festgesetzt, dass auf mindestens 25 % der Dachflächen im Gewerbegebiet Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten sind. Die Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden, da hierdurch üblicherweise keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Dachbegrünung durch Verschattung einhergehen, sondern vielmehr ein zu schnelles Austrocknen der Fläche vermieden wird.
- Artenvorgaben zur Bepflanzung  
Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Durchgrünung der Baugrundstücke zu erhalten. Zur Erleichterung für

die späteren Bauherrschaften werden in diesem Zusammenhang geeignete Gehölzarten in Auswahllisten benannt, in denen Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind, durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Stand-sicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die spätere Beseitigung im dann bebauten Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.

- Begrünung von Baugrundstücken

Um die Durchgrünung der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 zu gewährleisten, ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen. Diese Festsetzung bedeutet, dass z.B. im Gewerbegebiet aufgrund der Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> bis zu einer Größe von 1.500 m<sup>2</sup> bereits mindestens drei Laubbäume zu pflanzen sind, bei einer Baugrundstücksgröße zwischen 1.501 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup> mindestens vier Laubbäume, bei einer Baugrundstücksgröße zwischen 2.001 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup> mindestens fünf Laubbäume etc. Grundstücke von Versorgungsanlagen (z.B. Trafostationen) sind hiervon ausgenommen, da auf diesen üblicherweise sehr kleinen Grundstücken kein Platz für Baumpflanzungen ist und hier der Nutzungszweck zur Gebietsversorgung überwiegt. Bestandsbäume und Bäume, die aufgrund anderer Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen sind (z.B. aufgrund der Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen), sind hierauf anzurechnen. Eine feste Verortung von Baumpflanzungen könnte ein Konfliktpotenzial mit der späteren Nutzung und Zufahrt der Grundstücke hervorrufen, weshalb von einer lagege-nauen zeichnerischen Festsetzung von Bäumen vorliegend abgesehen wird. Durch die textliche Festsetzung wird einerseits eine angemessene Durchgrünung vorgegeben, andererseits aber auch eine flexiblere Garten- und Grundstücksgestaltung ermöglicht.

- Begrünung von Stellplätzen

Für je 5 ebenerdige Stellplätze (bezogen auf die einzelnen Baugrundstücke) ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden. Diese Verschattung leistet vor allem im Sommer einen Beitrag zum Klimaschutz bzw. wirkt dem Klimawandel entgegen, da sich die Stellplatzflächen deutlich weniger aufheizen. Dies gilt aber auch für die im Baumschatten parkenden Kraftfahrzeuge, deren Klimaanlage in der Folge weniger Kühlleistung aufbringen müssen. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, müssen Baumscheiben pro Baum mindestens 5,0 m<sup>2</sup> groß sein, um ein gesundes Baumwachstum zu gewährleisten. Als Ausnahme können kleinere Baumscheiben zugelassen werden, wenn ein gesundes Baumwachstum durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen gemäß der Broschüre „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) gewährleistet ist. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass diese Broschüre im Bauamt der Gemeinde Bickenbach eingesehen werden kann, da durch sie die vorgenannte Festsetzung konkretisiert und die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflusst wird.

- Randeingrünung des Feuerwehrstandortes

Zum Schutz des Landschaftsbildes soll der Feuerwehrstandort eingegrünt werden. Auf den westlich angrenzenden Flächen sind bereits Gehölze vorhanden, die diesen Zweck erfüllen. Sie sind in dem seit 09.02.1990 wirksamen Bebauungsplan „Kreuzung Bundesbahn, zwischen Zwingenberger Straße und Bahnhofstraße“ zur Anlage bzw. zum Erhalt einer Streuobstwiese/Feldholzinsel festgesetzt. Im Süden gibt es eine solche Eingrünung derzeit aber nicht. Und da eine Heckenpflanzung auf dem Flurstück Nr. 26/4 die für die Feuerwehr nutzbaren Flächen reduzieren würde, wird eine Randeingrünung auf dem südlich liegenden Flurstück Nr. 78/1 vorgesehen. Dazu wird festgesetzt, dass entlang des Süd- und Westrandes dieses Grundstückes eine mindestens 3-reihige Hecke mit einem maximalen

Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 m anzupflanzen ist, die dementsprechend auch zeichnerisch festgesetzt wird. Es wird ergänzend bestimmt, dass diese Hecke im Sinne des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG HE) einen Abstand von 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten hat, um insbesondere Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf den südlich gelegenen Flächen zu verhindern, aber auch um das ungehinderte Befahren des westlich verlaufenden Weges mit breiten landwirtschaftlichen Fahrzeugen weiterhin zu gewährleisten. In diesem 2,0 m breiten Streifen zwischen den Grundstücksgrenzen und der Hecke sind Saumbereiche in Form von kleinen Blühflächen zur Bienenweide zu entwickeln, um eine diesbezügliche Artenhilfe zu erbringen. Zu verwenden sind hierfür Saatgut-Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden (beispielsweise die Mischung „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“ von Rieger-Hofmann o.ä.). Auf die Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Gemeinde“ in Kapitel I.1.11 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

- Pflanzung bienenfreundlicher Gehölze

Zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten sind bei mindestens 75 % der zum Anpflanzen festgesetzten Bäume und Sträucher bienenfreundliche Gehölze zu verwenden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Daher sind die diesbezüglich bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten in den Auswahllisten entsprechend gekennzeichnet.

- Dachbegrünung

Gründächer haben eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht, und sie bewirken eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Aufgrund dieser Vorteile sind Dächer im Gewerbegebiet zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Der Nachweis des Flächenanteiles der Dachbegrünung ist aber nicht für jedes Gebäude separat, sondern für die Summe der Dachflächen des jeweiligen Baugrundstückes zu führen. Somit kann beispielsweise ein großes begrüntes Hallendach den insgesamt erforderlichen Gründachanteil abbilden, sodass z.B. ein zum gleichen Gewerbebetrieb gehörendes Bürogebäude keine Dachbegrünung mehr aufweisen muss und damit auch andere Dachgestaltungen hinsichtlich Dachmaterialien und -neigungen zulässt. Bei der Errichtung von Gebäuden in Bauabschnitten ist die Dachbegrünung jedoch in jedem Bauabschnitt nachzuweisen, sodass dieser Nachweis nicht auf einen nachgelagerten, in der zeitlichen Umsetzung nicht bestimmbar Bauabschnitt verlagert werden kann.

- Pflanzabstände von Nachbargrenzen

Es wird im Hinblick auf die Pflanzabstände darauf hingewiesen, dass bei Gehölzpflanzungen im Bereich von Nachbargrenzen das Hessische Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) zu beachten ist.

### **I.3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes im Teilgeltungsbereich 1 sowie des Landschaftsbildes im Bereich des Teilgeltungsbereiches 2 werden noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

#### **I.3.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Vorschriften über Werbeanlagen**

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 45° festgesetzt. Die Dachform wird freigestellt. Durch diese Festsetzungen werden flexible

Dachgestaltungen ermöglicht, insbesondere in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass Fassaden und Dachflächen mit nicht spiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind. Solaranlagen (Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen) sind jedoch zulässig und im Gewerbegebiet auf einem Dachflächenanteil von mindestens 25 % sogar zwingend zu errichten. Um eine moderne und repräsentative Fassadengestaltung zu ermöglichen, werden Glasfassaden zugelassen, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird.

Um ein Hervorstechen von Werbeanlagen zu verhindern und deren Fernwirkung einzuschränken, sind diese nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gebäudes und nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. In diesem Zusammenhang wird im Übrigen explizit vorgegeben, dass von Werbeanlagen zum Schutz der angrenzenden Nutzungen keine Blendwirkung oder eine Verfälschung oder Vortäuschung von Signalbildern der Bahn ausgehen darf.

### **1.3.6.2 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen verschiedene Festsetzungen zu deren Art, Gestaltung und Höhe. So sind Mauern, Gabionen und Gabionenwände zur Einfriedung der Grundstücke unzulässig, um einen offenen Gebietscharakter zu erzeugen und die Austauschfunktionen für Kleinsäuger zu bewahren. Lediglich zur Herstellung von Geländesprüngen (z.B. für Laderampen etc.) sind Stützmauern zulässig, da diese aus statischen Gründen erforderlich werden können.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Hecken zulässig. Die Vorgaben zu den Zäunen erfolgen ebenfalls, um einen offenen Gebietscharakter zu gewährleisten. Dabei ist im Übrigen auch die aus Gründen des Artenschutzes getroffene Festsetzung zur Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger zu beachten (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.11). Hecken werden hingegen aufgrund ihres ökologischen Nutzens auch ohne Höhenbeschränkung zugelassen. Sie sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten aus einer vorgegebenen Auswahlliste herzustellen, um eine regionaltypische Eingrünung der Baugrundstücke zu erhalten.

Um positive Effekte auf das Orts- und Straßenbild sowie die Begrünung der Baugrundstücke zu erzeugen, sind Zäune im Gewerbegebiet mit geeigneten Kletterpflanzen aus einer vorgegebenen Auswahlliste zu beranken oder durch Hecken zu begrünen. Diese Anforderung gilt selbstverständlich nicht im Bereich von Ein- und Ausfahrten oder Zugängen, damit die Baugrundstücke anfahrbar und zugänglich bleiben.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind.

### **1.3.6.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden. Die Flächen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenverkehrsflächen sind in diesem Zusammenhang zu mindestens 50 % als Grünflächen anzulegen, damit eine vollständige Nutzung und entsprechende Versiegelung dieser Bereiche z.B. durch Stellplätze verhindert und auch hier ein gewisser Grünanteil gesichert wird.

Um die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Stein- bzw. Schottergärten zu verhindern, wird festgesetzt, dass die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ausschließlich für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und

Zuwegungen zulässig ist. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung (z.B. im Sinne von Steingärten) ist im Übrigen unzulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten.

### **I.3.7 Nachrichtliche Darstellungen sowie weitere Hinweise und Empfehlungen**

Im Planteil des Bebauungsplanes sind nachrichtliche Darstellungen enthalten. Zudem werden im Textteil des Bebauungsplanes noch verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug gegeben. Diese nachrichtlichen Darstellungen sowie Hinweise und Empfehlungen werden nachfolgend erläutert bzw. wiedergegeben, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt. Hinweise und Empfehlungen erfordern grundsätzlich keiner Begründung, da sie auf Ebene des Bebauungsplanes keine Verbindlichkeit für spätere bauaufsichtliche Verfahren haben. Dennoch können vor allem nachrichtliche Darstellungen und Hinweise auf gesetzliche oder sonstige verbindliche Vorgaben verweisen, die zu beachten und einzuhalten sind.

#### **I.3.7.1 Trinkwasserschutzgebiet**

Sowohl der Teilgeltungsbereich 1 (Gewerbegebiet) als auch der Teilgeltungsbereich 2 (Feuerwehrstandort) befinden sich vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB (weitere Schutzzone, äußerer Bereich) eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (siehe weitergehende Erläuterungen in Kapitel I.1.3.6). Da die Grenze der Trinkwasserschutzzone außerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Ausschnittes liegt, ist es nicht möglich diese Abgrenzung darzustellen. Durch den nachrichtlichen Planeintrag „TWS IIIB“ soll allerdings die entsprechende Anstoßwirkung erzielt werden.

#### **I.3.7.2 Freiflächenplan**

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünter Flächen, den Verkehrsflächen etc. sowie die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen darzustellen.

## **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung ist erforderlich. Dazu soll zu gegebener Zeit ein entsprechendes Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

## **I.5 Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bickenbach hat in ihrer Sitzung am 07.04.2022 den jeweiligen Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ sowie zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet VII - In der Delle und Feuerwehrstandort“ in Bickenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 30.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die beiden Bauleitplanverfahren werden zunächst mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgesetzt. Die entsprechenden Beschlüsse wurden ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bickenbach am 07.04.2022 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt wegen der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Situation im Hinblick auf das Corona-Virus (COVID-19) auf Grundlage des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) über die Veröffentlichung der Vorentwurfsplanung im Internet in der Zeit



vom 09.05.2022 bis einschließlich 10.06.2022, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.04.2022 hingewiesen wurde. Daneben werden die Vorentwurfsunterlagen in dieser Zeit als zusätzliches Informationsangebot im Rathaus der Gemeinde Bickenbach zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die Öffnungszeiten des Rathauses sind jedoch eingeschränkt, sodass ein Besuch des Rathauses zeitweise nur nach telefonischer Voranmeldung zwecks Terminvereinbarung möglich ist. Die Öffentlichkeit wird durch die Einstellung der Vorentwurfsplanung ins Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und es wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit besteht, sich beim Bauamt der Gemeinde Bickenbach über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Stellungnahmen können während dieser Zeit elektronisch abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Gemeindevorstand der Gemeinde Bickenbach oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2022 frühzeitig von der Planung unterrichtet. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit einer Frist bis zum 10.06.2022 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird seitens der Gemeinde Bickenbach um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen können.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung angemessen einbezogen und es wird ein Beschluss über den Verfahrensforgang gefasst.

Die vorliegende Begründung, die sowohl für die Flächennutzungsplanänderung als auch für den Bebauungsplan im Parallelverfahren gilt, wird während des Verfahrens fortgeschrieben. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.