



Planungsbüro Fischer
Herrn Julian Adler
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Herr Renth

Haus Benzstr. 11, Etage 1, Zimmer 007

Tel.: 06172 999-6133
Fax: 06172 999-766133

Manfred.Renth@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

17. Dezember 2021

**Bauleitplanung der Stadt Rödermark, Stadtteil-Ober-Roden
Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenweg“**

Ihr Schreiben vom 10.11.2021; Az.: Hr. Adler / Fr. Gerhard

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Adler,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Planungserfordernis und -ziel

Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ der Stadt Rödermark sollen die Bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung von Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen im Bereich nördlich der Kapellenstraße geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst dabei eine Fläche von ca.8,00 ha und unterliegt im Bestand überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung.

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, ist der Bereich als sog. „Weißfläche“, also ohne planerische Aussage dargestellt. Die Begründung enthält hierzu unter Ziffer 1.3 Erläuterungen, warum es damals im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum RegFNP zu der Darstellung als „Weißfläche“ kam.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 1 (4) BauGB nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und gem. § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es ist insoweit als zwingende Voraussetzung ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan sowie ein RegFNP-Änderungsverfahren zum Regionalen Flächennutzungsplan erforderlich.

Beides soll, wie in der Begründung dargelegt, im Parallelverfahren erfolgen.

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Geltungsbereich unterliegt im Bestand überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ist der Bereich mit kleinräumig wechselnden Acker-/Grünlandzahlen (BFD5L) von 25 bis 50 dargestellt. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl für die Gemarkung Ober-Roden liegt dabei bei 32 und somit in Teilen im Geltungsbereich darüber.

Im dem für den Regierungsbezirk Darmstadt bestehenden aktualisierten Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) 2021 ist der Bereich in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der Stufe 2 dargestellt, was eine entsprechende Wertigkeit des Bereichs für die Landwirtschaft unterstreicht.

Unter Ziffer 1.5 der Begründung sind auch Aussagen zur Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange ausgeführt. Dabei ist zunächst allgemein darauf verwiesen, dass durch die Planung bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen und das im Umfeld der Landwirtschaft weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Weiterhin ist ausgesagt, dass die landwirtschaftliche Bodennutzung im Plangebiet zukünftig ausgeschlossen ist, „jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt“ wird.

Dies mag ggfs. so sein, ist aber nur eine allgemeine Behauptung, die durch keinerlei Nachweis untermauert ist. Im weiteren Verfahren ist dies insoweit gutachterlich noch nachzuweisen, ob sich hier ggfs. nicht dennoch einzelbetriebliche Auswirkungen ergeben, die zu einer landwirtschaftlichen Existenzgefährdung führen könnten.

Auf alle wird den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben die Fläche und damit der Boden als Produktionsgrundlage entzogen.

Bei Umsetzung und Überbauung des Plangebietes ist somit die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden mehr als erheblich, da hiervon sämtliche Bodenfunktionen betroffen sind. Aus landwirtschaftlicher Sicht insbesondere auch die Ertragsfunktion des Bodens. Daran ändert auch nichts, dass die Böden im Geltungsbereich gem. BodenViewer Hessen „nur“ einen geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad aufweisen.

Nach Prüfung der vorgelegten Planunterlagen erachten wir es als unabdingbar, dass für den Planbereich ein eigenständiges Bodengutachten nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, Heft 14) erstellt wird.

Ansonsten ist keine nachvollziehbare Herleitung der notwendigen funktionalen Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglich. Die bisher hierzu im Vorentwurf des Umweltberichtes zum Schutzgut Boden genannten Vermeidungsmaßnahmen stellen lediglich Mindeststandards des aktuellen Standes der Technik und des Wissens dar. Die umfassenden Bodenverluste durch die großflächige Überbauung des Planbereichs werden damit in keiner Weise kompensiert.

Da ja in den nach § 4 (1) BauGB vorgelegten Planunterlagen bereits deutlich wird, dass die bisherige Bodennutzung durch die Landwirtschaft offensichtlich für die Stadt Rödermark keine besondere Bedeutung hat, wird vorsorglich schon mal darauf hingewiesen, dass gemäß dem o. g. Leitfaden der

HLNUG, hier Kapitel 4.2.2 keine pauschale Annahme zulässig ist, wonach allein aufgrund einer landwirtschaftlichen Intensivnutzung eine Funktionsminderung des Bodens vorliegt. Dies muss ggfs. durch entsprechende Gutachten zum Nachweis von Vorbelastungen stofflicher Art, durch Erosion oder Verdichtung belegt und begründet werden.

Weiterhin ist zu konstatieren, dass die Planunterlagen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Aussagen zur erforderlichen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung enthalten bzw. im weiteren Verfahren vorgelegt werden soll. Hierzu ist nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft zu fordern, dass der Eingriffs-/Ausgleichsplanung der erforderliche Ausgleich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgegolten wird.

Soweit dies nicht möglich ist, wird alternativ noch auf folgende Möglichkeiten der Flächenkompensation hingewiesen:

Zur Kompensation der mit der Planung in Verbindung stehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollten vorhandene Ökokonten von Kommunen, Hessenforst oder bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) angesiedelten Ökoagentur genutzt werden. Weiterhin wird im Hinblick auf den § 2 (1) 2 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) auf FFH-Gebiete (Natura 2000) verwiesen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit gemäß der Wasserrahmenrichtlinie vorgegebene Maßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Waldflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich heranzuziehen.

Weitere Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen sind zu vermeiden!

Was den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 (1) BauGB i. V. m. § 2 (4) BauGB) angeht, so sind hierzu nach öffentlichen Belangen, neben den aufgeführten Schutzgütern, keine besonderen Anforderungen vorzutragen.

Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

gez.

(Renth)



Kreis Offenbach

Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Planungsbüro
Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Eingang: **20. Dez. 2021**

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

10.11.2021 Hr. Adler / Fr. Gerhard

**Bauleitplanung
Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB)
Stadt Rödermark – Ober-Roden
Bebauungsplan Nr. A 32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“
Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB**

Der Kreisausschuss

Fachdienst:
FD 63.2 Bauaufsicht
-Besondere Bauvorhaben-
Ansprechpartner/in:
Frau Wenzel-Masal
Raum:
3.D.25
Telefon:
06074-8180-4343
Telefax:
06074-8180-4932
E-Mail:
s.wenzel-masal@kreis-offenbach.de
Zeichen:
63-06715-21-88
Datum:
15.12.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. A 32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ in der Fassung vom November 2021, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:

Da die naturschutzrechtlichen Kern-Informationen zur Eingriffsregelung und zum Arten- und Biotopschutz im Beteiligungsverfahren zum B-Plan-Vorentwurf noch nicht vorliegen, können aus naturschutzfachlicher Sicht nur folgende allgemeinen Hinweise zur Planung gegeben werden.

Die Planung entwickelt sich nicht aus dem Regionalen Flächennutzungsplan („Weißfläche“). Die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wären demnach vermeidbar. Die Gründe für die Notwendigkeit einer Überplanung des ökologisch wertvollen, reichhaltig strukturierten Landschaftsteiles nördlich der Kapellenstraße sind anhand der vorliegenden Entwurfsunterlagen nicht transparent. Ein erforderliches Gutachten, aus dem die Hintergründe für die Entscheidung zu dieser großflächigen Neuplanung in der freien Landschaft nachvollziehbar hervorgeht (mit Alternativenprüfung an anderen, evtl. weniger eingriffsrelevanten Standorten) sollte Bestandteil der Beteiligungsunterlagen auch im weiteren B-Planverfahren werden.

Die geplante Grabenumlegung des westlichen Grabenabschnittes ist dem Grunde nach naturschutzrechtlich akzeptabel und eröffnet sogar die Möglichkeit, eine ökologische Aufwertung des Gewässers zu erreichen. Um die Realisierbarkeit zu gewährleisten und die Maßnahmen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und als Kompensationsfläche berücksichtigen zu können, ist die erforderliche wasserrechtliche Plangenehmigung parallel zum Bauleitplanverfahren zu betreiben und muss bis zum Satzungsbeschluss mindestens förmlich in Aussicht gestellt sein (Ausschluss von Planungshindernissen).

Dienstleistungszentrum:
Bürgerservice: 06074 8180-0
Homepage: www.kreis-offenbach.de
E-Mail: info@kreis-offenbach.de



Besucheranschrift
sowie Anschrift für
Paket-/Postgutsendungen:
Werner-Hilpert-Str. 1
63128 Dietzenbach

Bankverbindungen:
Postbank Frankfurt/M.
IBAN: DE92 5001 0060 0014 9146 03, BIC: PBNKDEFFXXX
Sparkasse Langen-Seligenstadt
IBAN: DE15 5065 2124 0000 0002 40, BIC: HELADEF1SLS
Sparkasse Dieburg
IBAN: DE89 5085 2651 0048 0233 03, BIC: HELADEF1DIE
Frankfurter Volksbank eG
IBAN: DE24 5019 0000 4103 2944 74, BIC: FFVBDEFF



Bezüglich der Initial- und Gehölzpflanzungen in der Gewässer-Ausgleichsfläche sollten im Rahmen der wasserrechtlichen Plangenehmigung nähere Details geregelt werden. Die Anpflanzung von Korbweiden (eine eher kleinwüchsige Art, die als Kopfweiden entwickelt werden sollen), sollte nochmals überdacht werden. Für wesentlich geeigneter wird hier unter Berücksichtigung der vorgesehenen großmaßstäblichen Bebauung eher die Anpflanzung großwerdender Einzelbäume gehalten (z.B. Silberweide, aber auch Eichen, Ahorne und Hainbuchen).

Bestandserfassung

Vegetation: Es wird eine pflanzensoziologische Bewertung der wertgebenden Grünlandflächen (Magerwiesen, Feuchtwiesen, Röhrichte) benötigt sowie eine Bewertung, inwieweit nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet vorkommen (zu denen auch Streuobstwiesen gehören, sofern sie eine ausreichende Mindestqualität und -größe aufweisen). Es ist zu beachten, dass ab 01.03.2022 u.a. der Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiese“ in den Katalog der §30-BNatSchG-Biotope neu aufgenommen wird. Falls derartige Biotope identifiziert werden, ist ihre Beeinträchtigung nur mit entsprechender Ausnahmegenehmigung und funktionalem Ausgleich zulässig. Die erforderliche Inaussichtstellung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass aufgrund der offensichtlichen Wertigkeit der Feucht-/Frischwiese auf den Flurstücken Ober-Roden, Flur 7, Flurstücke 117, 118, 183/1, 122, 123/1, 124/1 (südlich des westlichen Graben-Abschnittes) besondere Anstrengungen bezüglich Eingriffsvermeidung und Kompensation unternommen werden müssen. Das Gleiche gilt für die randlichen Gehölzbestände am Rödermarkring (im Südwesten, im Westen und im Nordosten des Plangebietes). Vom Nabu Rödermark haben wir Informationen über das starke Vorkommen von Großem Wiesenknopf, Sumpfschafgarbe und einem kleinen Vorkommen der Wiesen-Silge auf der o.g. Feuchtwiese erhalten (Stand 2021). Es wäre wünschenswert, diese Feuchtwiese zumindest teilweise zu erhalten und zu diesem Zweck den zu erhaltenden Wiesenstreifen südlich des Gewässers deutlich zu verbreitern.

Fauna:

Alle nach § 44 BNatSchG relevanten Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien) sowie Haselmaus und Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind zu erfassen, darüber hinaus aber auch weitere Arten, die für die Eingriffsbewertung von Belang sein können: Schmetterlinge, Heuschrecken, weitere Säugetiere wie Igel, Reh und Feldhase. Die relevanten Arten sind zusammen mit der Vegetation in der Eingriffsbeurteilung und -vermeidung bzw. -minimierung zu berücksichtigen.

Insbesondere aufgrund des bereits nachgewiesenen Vorkommens von Zauneidechsen ist mit dem Erfordernis von CEF- bzw. FCS-Maßnahmen bzw. ggfs. erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahmetatbeständen zu rechnen. Es ist daher sinnvoll, ein Netz von geeigneten Biotopstrukturen zumindest in ausreichend großen Randbereichen des Baugebietes einzuplanen.

Bodenschutz:

Bei der Größe der überplanten Fläche von 8 ha ist es unabdingbar, ein eigenständiges Bodengutachten nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie HLNUG, Heft 14) zu erstellen.

Ansonsten ist keine Herleitung der notwendigen funktionalen Kompensation der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden möglich ist. Die bislang im Umweltbericht zum Stichwort Boden aufgezählten Vermeidungsmaßnahmen sind lediglich Minimalstandards des aktuellen Standes der Technik und des Wissens. Die umfassenden funktionalen Bodenverluste durch die 80-prozentige Überbauung des Gebietes werden damit in keiner Weise kompensiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem o.g. Leitfaden Kap. 4.2.2 keine pauschale Annahme zulässig ist, wonach allein aufgrund einer landwirtschaftlichen Intensivnutzung eine Funktionsminderung des Bodens vorliegt. Dies muss ggfs. durch Gutachten zum Nachweis von Vorbelastungen stofflicher Art oder durch Erosion oder Verdichtung belegt und begründet werden.

Eingriffsvermeidung:

Die Planung sieht eine nahezu vollständige Überplanung des gesamten Gebietes vor. Nur ein ganz kleiner Teil des Gehölzes ganz im Nordosten (Flurstück 246/1 tlw.) sowie der Graben einschließlich seiner Gewässerrandstreifen in der gesetzlichen Mindestbreite von beidseits 10 m wurden von der geplanten Überbauung ausgenommen bzw. teilweise an den Rand verlegt. Des Weiteren wird noch eine Bepflanzung zum Friedhof hin vorgesehen und vereinzelte Bäume im Straßenraum der Erschließungsstraße. Alle sonstigen Bepflanzungen werden auf die künftigen Privatgrundstücke verlagert (und auch dort mit qualifizierten Pflanzfestsetzungen nur auf 10% der Gewerbeflächen).

Es wird angeregt, deutlich mehr definierte Pflanzflächen und Erhaltungsbindungen für bestehende Gehölzflächen festzusetzen, die innerhalb von öffentlichen Flächen entlang der neuen Erschließungsstraße (alleeartig) und in einem möglichst breiten Pflanzstreifen entlang des Radweges am Rödermar- kring zu liegen kommen sollten, um eine gesicherte Mindest-Durchgrünung des 8 ha großen Gewerbegebietes zu gewährleisten und eine bessere Vernetzung und Funktionalität der Ausgleichsflächen zu erzielen.

Versickerung: Etwaige Versickerungsanlagen dürfen nicht zulasten der 10% Gehölzpflanzflächen innerhalb der Gewerbegrundstücke gebaut werden. Dies sollte zumindest textlich klargestellt werden.

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Bepflanzungs-festsetzungen für 20% der Gewerbegrundstücke werden begrüßt. Es wird angeregt, seitens der Kommune bei der Vermarktung der Grundstücke besonders auf die Notwendigkeit der fachgerechten Anlage und Unterhaltung dieser Pflanzmaßnahmen hinzuwirken.

Bezüglich der Bewertung der Dachbegrünung in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (ob verbal-argumentativ oder gemäß Kompensationsverordnung) ist zu berücksichtigen, dass die Dächer auch für Fotovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden können bzw. sollten. Dies stellt ggfs. eine Konkurrenz-nutzung für die Dachbegrünung dar und könnte dazu führen, dass die eigentlich vorgeschriebenen „mind. 50% Dachbegrünung“ gar nicht erreicht werden und die Kompensationswirkung nicht im kalkulierten Umfang eintritt.

Nisthilfen für Gebäudebrüter

Es wird angeregt, die Anbringung von Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse an allen geeigneten Gebäudefassaden festzusetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur insektenfreundlichen Beleuchtung werden bereits einige Aussagen in den textlichen Festsetzungen getroffen. Es wird angeregt, folgende Ergänzungen zu berücksichtigen:

- Es dürfen nur voll abgeschirmte und staubdicht verkapselte Leuchten, die unterhalb der Horizontalen abstrahlen, eingesetzt werden. Die Lichtpunkthöhen (von Laternen o.ä.) sind möglichst niedrig zu halten. Der Lichtkegel ist so einzustellen, dass Flächen außerhalb des überbauten und zu beleuchtenden Geländes nicht angestrahlt werden.
- Es dürfen nur Leuchtmittel mit geringem UV-Licht-Anteil (Wellenlängen über 500 Nanometer), daher mit bernsteinfarbenem (z. B. „PC Amber“ - LED) oder warm-weißen Licht mit Farbtemperaturen (=Lichtkennzahl) von 1700 bis maximal 3000 Kelvin, verwendet werden.
- Die Betriebsdauer von künstlicher Beleuchtung ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf die absolut notwendige Nutzungszeit zu begrenzen.
- Werbebeleuchtungen und Anstrahlungen von Fassaden sind auf das Nötigste zu begrenzen. Bei Gewerbe- und Industriegebieten gilt:
Für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen von unter 10 m² ist die Leuchtdichte auf maximal 100 Candela/m² zu begrenzen und bei Flächen größer als 10 m² auf maximal 5 Candela/m².

Begründung

Durch die Errichtung von Beleuchtungsanlagen kommt es zu einer Erhöhung von Lichtimmissionen. Aktuelle Forschungsergebnisse über den dramatischen Rückgang der Insekten in den letzten Jahren ergaben als eine wichtige Ursache die Lichtverschmutzung. Künstliches Licht kann bei Flora und

Fauna aufgrund der Störung des natürlichen Tag- und Nachtrhythmus erhebliche Schäden verursachen.

Letzter legaler Ist-Zustand: Überlagerung mit 3 B-Plänen; ungenehmigter ehemaliger Paramount-Parkplatz:

Da die Festsetzungen der überlagernden B-Pläne nicht realisiert wurden, ist die tatsächlich entstandene Vegetation maßgeblich für die Bestandsbewertung. Eine Abwertung der Flächen im Bereich des ehemaligen Parkplatzes der abgebrannten Discothek Paramount ist nicht zulässig, da für diese Schotterung keine Genehmigung (mehr) vorliegt. Die Bäume (die „zulässig“ sind) sind jedoch als Bestand anzurechnen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchzuführen.

Die bereits vorgenommene Gliederung des Plangebiets in drei Gewerbegebiete ist – unter Berücksichtigung des bereits beauftragten Schallimmissionsgutachtens - mit einer Zuweisung von Emissionskontingenten für die Tages- und Nachtzeit zu versehen. Bei der Festsetzung der möglichen Emissionskontingente ist sicherzustellen, dass die jeweils zulässigen Immissionsrichtewerte der TA Lärm für das neu geplante „Urbane Gebiet Kapellenstraße“ im Süden, für den östlich an das Plangebiet angrenzenden Friedhof und das südöstlich gelegene Wohngebiet „Am Karnweg“ sicher eingehalten werden.

Im Baugenehmigungsverfahren muss, bei einer Neuerrichtung bzw. späteren Umnutzung eines Betriebes in den Gewerbegebieten GE 1-3, dem Kreis Offenbach, Fachdienst Umwelt/Immissionsschutz und dem Regierungspräsidium Darmstadt der Nachweis gemäß der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vorgelegt werden, dass die, dann im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durch den jeweiligen Betrieb und den betriebszugehörigen Verkehr sicher eingehalten werden bzw. welche Lärminderungsmaßnahmen zur Einhaltung beabsichtigt werden. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall mit Hilfe einer Schallausbreitungsberechnung nachzuweisen. Diese Berechnung ist durch eine amtlich anerkannte Messstelle durchzuführen.

In dem betreffenden Plangebiet befindet sich ein Oberflächengewässer. Es gelten die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Der das Oberflächengewässer beidseitig säumende Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er ist im Außenbereich zehn Meter breit (§ 38 WHG in Verbindung mit § 23 HWG). Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf deren Funktionen erhalten.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch-BauGB ausnahmslos verboten (§ 38 Abs. 4 Satz 2 WHG in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG). Dies hat zur Folge, dass der Gewässerrandstreifen aus wasserrechtlicher Sicht nicht mit baulichen Anlagen oder Nutzungen überplant werden darf, welche der Funktion des Gewässerrandstreifens widersprechen.

Des Weiteren bleibt der zehn Meter umfassende Gewässerrandstreifen aus wasserrechtlicher Sicht erhalten, auch wenn der Abschnitt nach erfolgreicher Planung baurechtlich im Innenbereich liegt. Es ist vorgesehen den östlichen Grabenverlauf in südliche Richtung zu verlegen und dabei einen naturnahen Gewässerlauf herzustellen. Hierbei handelt es sich um einen Gewässerausbau nach § 67 WHG. Der Gewässerausbau bedarf der Plangenehmigung durch die zuständige Behörde.

Mit der geplanten Verlegung des Grabenverlaufs verlagert sich entsprechend auch der Gewässerrandstreifen. Die den zukünftigen Grabenverlauf begleitenden Flächen sind demnach ebenfalls als Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 HWG in den jeweiligen Plänen **deutlich** zu kennzeichnen.

In dem Bebauungsplan sind planungsrechtlich Betriebswasseranlagen zur Regenwassernutzung vorgesehen. Diese sind uns von den künftigen Betreibern gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung formlos anzuzeigen.

Nach § 17 Abs. 6 der TrinkwV und der DIN 1988 dürfen Nicht-Trinkwasseranlagen nicht mit Wasser führenden Teilen verbunden werden, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird (Trinkwasser). Diese Leitungssysteme sind dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Entnahmestellen für Nicht-Trinkwasser sind deutlich und dauerhaft mit einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu versehen.

Für Feuerwehr und Rettungsdienst sind die erforderlichen Flächen (Feuerwehrstellfläche), die Zu- und Durchgänge und die Feuerwehrezufahrten nach den DIN-Richtlinien auszuführen und zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Der 2. Rettungsweg ist sicher zu stellen und die Begrünung ist so auszuführen und zu pflegen, dass die erforderlichen Feuerwehrstellflächen und auch die Flächen für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges freigehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass alle Nutzungseinheiten in jedem Obergeschoss jederzeit angeleitet werden können.

Es wird vorausgesetzt, dass die Löschwasserversorgung (Grundschatz), die Anzahl und die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten), sowie deren Kennzeichnung erfolgen.

Die Löschwasserversorgung muss ausreichend (mind. 1.600 l/min) dimensioniert sein und in allen Bereichen des Plangebietes zur Verfügung stehen. Ein ausreichender Fließdruck (mind. 1,5 bar) muss gewährleistet sein.

Sollten Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschatzes herangezogen werden, sind diese individuell bezüglich Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Die Unterlagen der Verkehrsuntersuchung sind nicht in den Planungsunterlagen beinhaltet. Eine abschließende Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn die Unterlagen der Verkehrsuntersuchung zur Prüfung vorgelegt werden.

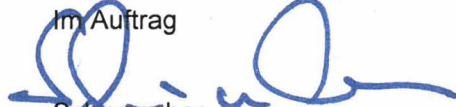
In einer Übersicht kann festgehalten werden, dass Bestandteile der Verkehrsuntersuchungen sein sollten, die Prüfung der Leistungsfähigkeiten für nachfolgende Knotenpunkte:

- ↳ B459 / Frankfurter Straße
- ↳ B459 / Kapellenstraße
- ↳ B459 Rödermarkring / L3097 Ober-Rodener-Straße / Hanauer Straße

Wir bitten, die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung miteinzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Schumacher
Fachdienstleitung

Anlagen Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007

In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016

**Anlage 2 zur Stellungnahme des Kreises
Hier: In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016**

Wir weisen auf das In Krafttreten des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) am 10.11.2016 hin. Zur Umsetzung der „Kostensenkungsrichtlinie der EU für die Senkung der Kosten bei der Errichtung digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ wurde im Rahmen des DigiNetzG das Telekommunikationsgesetz (TKG) u.a. in zentralen Vorschriften der §§ 70, 76 und 77 geändert.

Wir bitten um Beachtung und Berücksichtigung in Ihrer Planung.

Anlage zur Stellungnahme

Gemäß dem Kreistagsbeschluss vom 31.10.2007 sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt werden.

Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgase festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, steht für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzuweichen.

Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseins Handeln, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffiziente Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:

- Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems,
- Zuordnung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand,
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen,
- geschlossene Bauweise und Baulückenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärmeverluste,
- Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen),
- Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entkernung verschatteter Höfe bei Altbauten,
- Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik,
- Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse – je nach örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation),
- Nutzung von Abwärme aus nahe gelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus benachbarter Abfallverwertung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas),
- Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung,
- Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte,
- Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete.



Naturschutzbund Deutschland – Gruppe Rödermark

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Gruppe Rödermark e.V.

Dr. Rüdiger Werner
1. Vorsitzender
Donaustr. 46
63322 Rödermark
nabu@pswerner.de
www.nabu-roedermark.de

Rödermark, 14. Dezember 2021

Vermutlich nicht fristgerecht abgegebene **Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“**

Sehr geehrter Damen und Herren,

da der Artenschutzbericht mitsamt den Konsequenzen daraus noch nicht vorliegt, sehen wir uns zurzeit noch nicht in der Lage, eine Stellungnahme mit weitergehenden Empfehlungen abzugeben.

Die Feuchtwiese südlich des Grabens ist aus Sicht des NABU besonders erhaltenswert. Der NABU Rödermark sieht jedwede zusätzliche Versiegelung in der Feldflur kritisch. Im Übrigen schließen wir uns der Stellungnahme des Kreises Offenbach, Untere Naturschutzbehörde, an.

Mit besten Grüßen

Dr. Rüdiger Werner
Vorsitzender NABU Rödermark

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Rödermark
Dieburger Straße 13-17
63322 Rödermark

Unser Zeichen:	RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.12/19-2021/1
Dokument-Nr.:	2021/1392371
Ihr Zeichen:	Hr. Adler / Fr. Gerhard
Ihre Nachricht vom:	10. November 2021
Ihr Ansprechpartner:	Eva Elisabeth Mahler
Zimmernummer:	3.043
Telefon/ Fax:	06151 12 8928/ +49 611 327642289
E-Mail:	Eva.Mahler@rpda.hessen.de
Datum:	9. Dezember 2021

Bauleitplanung der Stadt Rödermark
Bebauungsplan A32 "Gewerbegebiet Kapellenstraße"
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 10. November 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer Weißfläche im Regionalplan Südhesse/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010). Gemäß Ziel Z3.4.2-4 hat die Ausweisung von Gewerbegebieten in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung zu erfolgen. Zu der vorgelegten Planung bestehen daher aus regionalplanerischer Sicht Bedenken, da die Planung nicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist. Wie Sie in der Begründung bereits ausführen, ist für Planung neben einer Änderung des RegFNP zunächst noch ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen. Da dies ein ergebnisoffenes Verfahren ist, empfehle ich, die Bauleitplanung bis zur Entscheidung über die Zielabweichung ruhen zu lassen. Für die Abstimmung der Antragsunterlagen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung. Im Rahmen der Vorbesprechung der Planung im Mai dieses Jahrs habe ich Ihnen meiner Erinnerung nach bereits Informationen zu den Antragsunterlagen zukommen lassen. Sollte dies doch nicht der Fall sein, melden Sie sich deshalb auch gerne bei mir.

Unabhängig davon sind in der Begründung noch Aussagen zu den Tabellenwerten zu ergänzen. Eine weitergehende Stellungnahme behalte ich mir daher für das weitere Verfahren vor.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

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

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

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Aus Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** bestehen gegen den Bebauungsplan und die damit verbundene Änderung des Regionalplans/ Regionalen Flächennutzungsplans Bedenken. Diese richten sich einerseits gegen die planerisch in natur- und artenschutzrechtlichen Belangen unvollständigen Unterlagen sowie andererseits gegen die geplante Beanspruchung naturschutzfachlich- und -rechtlich bedeutsamer Teilbereiche. Ausweislich der Anlage 1 „Bestandskarte zum Umweltbericht“ handelt es sich bei dem Plangebiet in Teilen um einen strukturreichen Gehölz-Offenland-Komplex mit mehreren gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen (Magerrasen, Streuobst, Ufergehölzsaum, Röhricht) und ggf. auch Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie. In den vorliegenden Unterlagen ist bislang jedoch nicht nachvollziehbar dargestellt, inwiefern es sich tatsächlich um solche Biotope bzw. Lebensraumtypen handelt. Die Einstufung als gesetzlich geschützte Biotope oder Lebensraumtypen ist daher anhand der Kartieranleitung der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLNUG 2019) zu prüfen und die Ergebnisse in den Planunterlagen zu beschreiben. Sofern sich eine Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop bzw. Lebensraumtyp bestätigt, müssen in den Unterlagen zudem geeignete Maßnahmen für einen funktionalen Ausgleich dargestellt werden, um die Voraussetzungen für eine biotopschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. im Fall der Betroffenheit von Lebensraumtypen für eine Enthftung nach dem Umweltschadensrecht zu erfüllen. Im Weiteren fehlt in den Planunterlagen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, der die artenschutzrechtlichen Folgen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten ermittelt, notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festlegt und ggf. die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG darlegt. Die Artenschutzbelange sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht prüfbar. Eine abschließende Stellungnahme ist somit erst nach Vervollständigung der Planunterlagen möglich.

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

Das ca. 8,0 ha große Plangebiet befindet sich am Ortsrand und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet verläuft von West nach Ost ein Gewässer 3. Ordnung sowie Grün- und Freiflächen mit Gehölzbeständen. Geplant ist die Nutzung als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8. Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:

Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)

Im Plangebiet verläuft von West nach Ost ein Gewässer 3. Ordnung. Es ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m beidseits des Gewässers von Bebauung und Befestigung freizuhalten und extensiv zu pflegen. Grundwassermessstellen sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz: Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten 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 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 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

Vorsorgender Bodenschutz: Nach Inhalt des mir vorgelegten Umweltberichtes (Vorentwurf, Stand 03.11.2021) wird unter Punkt 3, S. 32 daraufhin gewiesen, dass die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung zum Entwurf des Bebauungsplans im Umweltbericht ergänzt wird. Ergänzend weise ich auf folgendes hin: „Die ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeithilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf“. Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Es ist darzustellen, ob noch verfügbaren Kapazitäten zur Deckung dieses Bedarfs vorhanden sind (Gegenüberstellung der Wasserrechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre oder Abgleich

der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen). Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. In kritischen Gebieten sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation insbesondere auch vor dem Hintergrund der geplanten naturnahen Umgestaltung des Gewässergrabens in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden. Sind baulichen Vorkehrungen – z.B. maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – erforderlich, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, sollten diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte (ggf. Festsetzungen, Kennzeichnung). In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser soll über die vorhandene Kanalisation der kommunalen Kläranlage Rödermark zugeführt werden. In der mir vorliegenden Schmutzfrachtberechnung (SMUSI Prognose-Zustand 2019) ist die Entwässerung des Plangebietes (SMUSI-Teilgebiet TP2) im Trennsystem vorgesehen. In der Begründung ist unter Punkt 7.4 auf die noch zu erstellende Erschließungsplanung hingewiesen, die den Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen beinhalten soll. Gegen diese Planung bestehen keine Bedenken.

Niederschlagswasser: Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind in den textlichen Festsetzungen folgende Maßnahmen aufgeführt: wasserdurchlässige Befestigung der oberirdischen PKW- Stellplätze, Begrünung der Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 10 Grad mit einer Aufbauhöhe von mind. 10 cm, Einschränkung: Es sind nur Dachflächen von mehr als 6 m² zu einem Anteil von mind. 50 % zu begrünen, Zisternen- nutzung für das Niederschlagswasser der Dachflächen mit einem Nutzvolumen von mind. 5 m³, Zisternenüberlauf mit Anschluss an Versickerung oder RW-Kanal, Brauch- wassernutzung innerhalb von Gebäuden sowie für die Bewässerung der Grünflächen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist die Menge des abzuleitenden Niederschlagswas- sers entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten. Die v. g. Maßnahmen reduzieren den Niederschlagswasserabfluss, jedoch ist eine weitere Redu- zierung anzustreben durch z. B. Erhöhung der Aufbauhöhe der Gründächern auf mind. 25 cm sowie die Erhöhung des Flächenanteils der Gründächer. Ich empfehle, den Be- bauungsplan dahingehend zu ändern.

Hinweise: Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes A31.1-Urbanes Gebiet Kapellen- straße vom 12.2019 ist in dessen Geltungsbereich eine Versickerung von Nieder- schlagswasser aufgrund der hohen Grundwasserstände nicht möglich. Dieser Bebau- ungsplan grenzt direkt an den BPlan A32 an. Bei Erstellung der Erschließungsplanung ist die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zu berücksichtigen, die mit einem hydrogeologischen Gutachten nachzuweisen ist. Die Entwässerung des Niederschlags- wassers im Trennsystem soll gem. Punkt 7.4 der Begründung in der weiteren Erschlie- ßungsplanung betrachtet werden. Hier ist zu beachten, dass bei Einleitung des Nieder- schlagswassers in den Graben 3. Ordnung auch die hydraulische sowie stoffliche Belastung der Rodau mit zu berücksichtigen ist. Nach den mir vorliegenden Unterlagen entwässert der Graben bei Gew. Km ca. 20,9 in die Rodau (unterhalb der Kläranlage Rödermark). Es gilt das Verschlechterungsverbot nach WHG § 27. Für eine Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 i.V.m. § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Mit der Erschließungsplanung ist ein Konzept für den Rückhalt von wassergefährdenden Stoffen zu erarbeiten, so dass z. B. bei einem Löscheinsatz oder bei Unfällen mit der Ein- leitung aus dem Trennsystem eine Gewässerverunreinigung (Grund- und oberirdische Gewässer) verhindert wird. Bei Einleitung in ein Gewässer und Versickerung von Nieder- schlagswasser sind die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten. Im Um- gang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen gemäß AwSV (Verord- nung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung kann bzgl. der Niederschlagswasserentwässerung nicht ab-

schließlich bewertet werden. Erst mit der zu erstellenden Erschließungsplanung kann eine Aussage getroffen werden, ob die Erschließung gesichert ist.

Immissionsschutz

In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass derzeit schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden, deren Ergebnisse in einem Schallimmissionsgutachten einfließen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, etwa durch die Festsetzung von sog. Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet, zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden sollen. Dieses Schallimmissionsgutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht notwendig und für das weitere Verfahren erforderlich. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass für den östlich angrenzenden Friedhof Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) Tagsüber einzuhalten sind. Diese Immissionsrichtwerte sind ebenso an der südlich gelegenen Oswald-von-Nelle-Breuning-Schule der entsprechende Richtwert. Sofern diese Schule, bzw. das westlich angrenzende Sportgelände über eine Hausmeisterwohnung verfügt, sind für die Nachtzeit Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) nachzuweisen. Für das Urbane Gebiet „Kapellenstraße“ gelten die dort zulässigen Immissionsrichtwerte.

Für die **bergrechtliche Stellungnahme** wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Die Auswertung der beim **Kampfmittelräumdienst** vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf

der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern 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. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Eva Elisabeth Mahler

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

Hinweis:

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



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- R 2492-2021
Ihr Zeichen:	Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom:	11.11.2021
Ihr Ansprechpartner:	Juergen Lorang
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail:	Juergen.Lorang@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmr@rpda.hessen.de
Datum:	07.12.2021

Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, "Gewerbegebiet Kapellenstraße" Bauleitplanung; Bebauungsplan A32 Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern 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.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Hr. Adler / Fr. Gerhard
Ihre Nachricht: 10.11.2021
Unser Zeichen: hy

Ansprechpartnerin: Frau Heydegger
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1535
Telefax: +49 69 2577-1547
Heydegger@region-frankfurt.de

9. Dezember 2021

Rödermark 2/21/Bp Bebauungsplan A32 "Gewerbegebiet Kapellenstraße" im Stadtteil Ober-Roden, Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Rödermark plant im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung im Norden des Stadtteils Ober-Roden im Bereich zwischen der Kapellenstraße sowie dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) Gewerbegrundstücke auszuweisen und die künftige Bebauung bis an den Rödermarkring heranzuführen.

Diese städtebauliche Zielsetzung wird als sinnvolle Entwicklung angesehen, es bestehen aber hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange formale Bedenken.

Der Bebauungsplan weicht im überwiegenden Teil mit der Festsetzung von Gewerbegebiet (ca. 8,0 ha) vom RPS/RegFNP 2010 ab, in dem dieser Bereich im Nordosten als „Grünfläche Friedhof“ (ca. 1,3 ha) und im Westen als „Weißfläche“ (ca. 6,1 ha) dargestellt ist. Der Bereich wurde von der Genehmigung des RPS/RegFNP 2010 ausgenommen („Weißfläche“), da die Darstellung nach der Offenlage geändert wurde. Dies macht nach § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich, die aber im Rahmen des Verfahrens nicht durchgeführt wurde. Für diesen Bereich wurde bisher kein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 zur Ergänzung der Darstellung durchgeführt. Lediglich ein kleiner Bereich im Süden ist als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ (ca. 0,6 ha) dargestellt.

Damit der Bebauungsplan in Gänze als entwickelt anzusehen ist, ist eine Änderung der Darstellung erforderlich. Die Änderung des RPS/RegFNP 2010 kann von der Stadt Rödermark nach der Beschlussfassung über die Beantragung einer Änderung durch das Stadtparlament formlos beim Regionalverband FrankfurtRheinMain beantragt werden.

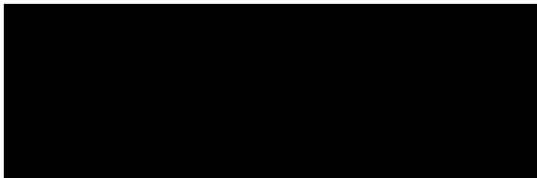
Aus artenschutzfachlicher Sicht kann derzeit zur Planung noch keine Stellung genommen werden, da die relevanten Unterlagen (faunistische Erhebung, floristische Nachkartierung des mageren Grünlandes, artenschutzrechtliche Prüfung mit Vermeidungs-, Verminderungs-, Ersatz-, Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen und deren rechtliche Sicherung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) erst zum Entwurf vorliegen.

Grundsätzlich weist der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine große Strukturvielfalt an Lebensräumen unterschiedlichster Ausprägungen auf. Auch sind gesetzlich geschützte Biotope ggf. von der Planung betroffen (Streuobst im Außenbereich sowie Röhrichte).

In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf ist dargelegt, dass derzeit ein detailliertes Verkehrsgutachten erstellt und im weiteren Bebauungsplanverfahren vorgelegt wird. Eine verkehrliche Stellungnahme ist daher noch nicht möglich. Wir bitten, auch insbesondere in Hinblick auf das noch ausstehende Änderungsverfahren vom Regionalen Flächennutzungsplan, das Gutachten frühzeitig vorzulegen.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Umweltprüfung:

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan A32 "Gewerbegebiet Kapellenstraße" im Stadtteil Ober-Roden, Gewerbliche Baufläche, geplant'

Erstellt am 29.11.2021, Programmversion 7.0.0



Kommune/Ortsteil: Rödermark/Ober-Roden

Realnutzung (Stand 2016): 8110 Ackerland, , 8120 Grünland, 5210 Friedhof, 6250 Innerörtl. Straße, 6260 Befestigter Fahrweg, 8140 Streuobstwiese

Vorgesehene Nutzung: Gewerbliche Baufläche, geplant

Flur: 7

Größe der Planfläche: 6,3 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Gewerbliche Baufläche, Bestand, Friedhof, , Parkanlage

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Straße oder Verkehrsfläche, Uferbereich (§ 68 (1) und (2) HWG), Flächen für die Landwirtschaft, Friedhof, Flächen für die Landwirtschaft mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz (§ 3 (2) Ziff. 4 HENatG), Streuobst, Verkehrsgrün, einschließliche Lärmschutzanlagen, Allee, Baumgruppe, Baumreihe



Befliegung Hessen Stand 2015

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

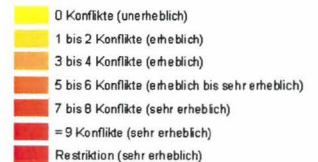
Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	5,1
Wirkzone	0,1	1,6



Raumwiderstand



Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m	Fluglärm	.....0 m
FFH Gebiete	1000 m	Strassenverkehrs lärm	.....0 m
Naturschutzgebiete	..300 m	Schieneverkehrs lärm	.....0 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m	Industrielärm	.....0 m
Naturdenkmale	..300 m	Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
G Landschaftsbestandteile	..300 m	Elektromagnetische Felder	.....0 m
Kompensationsflaechen	..300 m	Windenergieanlagen Bestand	..300 m
Biotope	..300 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	..300 m
Biotopverbundsystem	..300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Vogelzugrasplaetze	..300 m	.	.
Artenvorkommen	..300 m	.	.
Boden und Fläche		Wasser	
Altlasten	..100 m	Gewaesserzustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	FlieSSStillgewaesser	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Quellen	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Lebensraum Archivfunktion	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Ertrags Filterfunktion	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Kaltluftaushalt	.....0 m
Wald	..300 m	Bioklima	.....0 m
Naturpark	..300 m	.	.
Landschaftsbild	..300 m	.	.
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	.
Sichtbarkeit	1000 m	.	.
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	.	.
Kultur- und Sachgüter		.	.
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **2%**

Grünland Neueinsaat (abgeschlossen), Grünland Neueinsaat (Kompensation aus Ökokonto, Flächenpool), Grünland Neueinsaat (in Planung)



Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **1%** (0,1 ha)

Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **6%**

Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Magerrasen saurer Standorte gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Stillgewässer gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Sandtrockenrasen, Felstrockenrasen gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Großseggenriede gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (feuchte Hochstaudenflur gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Feucht- und Naßgrünland gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Bach, Graben / Uferstrukturen gem. LP), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Großröhricht, Großseggenried gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Grünland feuchter bis nasser Standorte gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Sandtrockenrasen gem. HBK)



Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **1%**

Rohrweihe (Art. 1, RL: stark gefährdet), Kiebitz (Art. 1, RL: vom Aussterben bedroht), Kiebitz (Art. 1, RL: vom Aussterben bedroht), Rohrweihe (Art. 1, RL: stark gefährdet), Raubwürger; Grauwürger (Art. 1, RL: vom Aussterben bedroht), Kohlmeise (Art. 1), Neuntöter; Rotrückwürger (Art. 1, RL: Vorwarnliste), Goldammer (Art. 1), Zilpzalp; Weidenlaubsänger (Art. 1), Fisch- Graureiher, Graureiher; Fischreiher (Art. 1, RL: gefährdet), Buchfink (Art. 1), Haussperling (Art. 1, RL: etc.



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **39%** (2,5 ha)

LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A)



Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **12%**

Friedhof, Gesamtschule, Wohnbebauung, Wf.Schule/Fördersch.



Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **< 1%** (< 0,1 ha)

Verkehrsgrün, Innerörtl. Straße

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **14%**

Innerörtl. Straße, Parkplatz, Gemeinbedarf, diverse, Mischbebauung, Verkehrsgrün, Sportanlage



Landschaftsschutzgebiete

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **50%**

Landkreis Offenbach



Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **15%** (1 ha)

Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP),

Wertvoll (Hecke, Baumreihe gem. LP)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **17%**

Wertvoll (Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt gem. HBK), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP), Besonders wertvoll (Therophytenfluren gem. HBK), Besonders wertvoll (Magergrünland gem. LP), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK), Wertvoll (Hecke, Baumreihe gem. LP), Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP)



Biotopverbundsystem

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **45%**

Fläche des Biotopverbundsystems



Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 2%

Einspelzige Sumpfbirse (RL: gefährdet), Silbergras (RL: gefährdet), Berg-Sandrapunzel (RL: Vorwarnliste), Bauernsenf (RL: gefährdet), Sand-Straußgras (RL: Vorwarnliste), Sand-Strohblume (RL: gefährdet), Silbergras (RL: gefährdet), Berg-Sandrapunzel (RL: Vorwarnliste), Bauernsenf (RL: gefährdet), Sand-Straußgras (RL: Vorwarnliste), Mäusewicke (RL: gefährdet), Sand-Strohblume (RL: gefährdet), Wasser-Greiskraut (RL: gefährdet), Heilziest (RL: Vorwarnliste), Silbergras (RL: gefährdet), Sand-Straußgras (RL: Vorwarnliste), Mäusewicke (RL: Vorwarnliste), Berg-Sandrapunzel (RL: Vorwarnliste), Feldhase; Europäischer Feldhase (RL: gefährdet), Sand-Straußgras (RL: Vorwarnliste), Bauernsenf (RL: gefährdet), Mäusewicke (RL: Vorwarnliste), Sand-Straußgras (RL: Vorwarnliste), Bauernsenf (RL: gefährdet), Berg-Sandrapunzel (RL: Vorwarnliste), Sand-Strohblume (RL: gefährdet), Nelken-Schmielenhafer (RL: Vorwarnliste), Berg-Sandrapunzel (RL: Vorwarnliste), Silbergras (RL: gefährdet), Sand-Straußgras (RL: Vorwarnliste), Mäusewicke (RL: Vorwarnliste), Faden-Birse (RL: gefährdet), Einspelzige Sumpfbirse (RL: gefährdet), Silbergras (RL: gefährdet), Berg-Sandrapunzel (RL: Vorwarnliste), Bauernsenf (RL: gefährdet), Sand-Straußgras (RL: Vorwarnliste), Mäusewicke (RL: Vorwarnliste), Sand-Strohblume (RL: gefährdet), Traubige Trespe (RL: gefährdet), Hartmans Segge (RL: stark gefährdet), Breitblättriges Knabenkraut (RL: gefährdet), Einspelzige Sumpfbirse (RL: gefährdet), Sand-Straußgras (RL: Vorwarnliste), Bauernsenf (RL: gefährdet), Mäusewicke (RL: Vorwarnliste), Einspelzige Sumpfbirse (RL: gefährdet), Sand-Straußgras (RL: Vorwarnliste), Bauernsenf (RL: gefährdet), Berg-Sandrapunzel (RL: Vorwarnliste), Sand-Strohblume (RL: gefährdet), Traubige Trespe (RL: gefährdet), Hartmans Segge (RL: stark gefährdet), Breitblättriges Knabenkraut (RL: gefährdet), Wasser-Greiskraut (RL: gefährdet), Heilziest (RL: Vorwarnliste)



Altflächen

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil < 1%

Altlagerung - kein Altlastenverdacht (vermut. Ablagerungsstelle unbek. Art - Östlich der B 459), ALTIS-Nr. 438.012.020-000.022



Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 85% (5,3 ha)

Gartenland (Versiegelungsgrad < 10 %), Dauergrünland (Versiegelungsgrad < 10 %), Ackerland (Versiegelungsgrad < 10 %), sonstige Grünfläche (Versiegelungsgrad < 10 %)



Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 30% (1,9 ha)

sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotpentwicklungspotenzial (Nassstandort mit pot. Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), sehr hohe Gesamtbewertung (hohes Biotpentwicklungspotenzial (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden), sehr hohes Ertragspotenzial)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 16%

sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotpentwicklungspotenzial (Nassstandort mit pot. Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), sehr hohe Gesamtbewertung (hohes Biotpentwicklungspotenzial (pot. Nassstandort mit Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden), sehr hohes Ertragspotenzial), hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotpentwicklungspotenzial (Nassstandort))



Fließ- und Stillgewässer

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil < 1%

Hornersgraben



Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 34% (2,1 ha)

Holozäner Auenbereich (Geol. Karte), Auenböden mit rezenter Auendynamik (Bodenkarte)



Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 66% (4,2 ha)

sehr hoch (275 - < 350 mm/a), hoch (200 - < 275 mm/a)



Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (6,3 ha)

hoch (Porenleiter über Geringleiter), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Porenleiter), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, Porenleiter über Geringleiter), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, mächtiger Porenleiter), sehr hoch (Flurabstand <= 2 m, mäßiger Porenleiter über Geringleiter)



Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 39% (2,4 ha)

Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung, Klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung



Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (6,3 ha)

sehr hohe Wärmebelastung (> 27,5 - 30,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr)



Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)

Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 5%

Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen

Baudenkmäler

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 1%

Friedhofskreuze



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch , Altflächen, Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung

(Wirkfaktoren: Wärmebelastung, Lärmimmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste

für Bodendenkmäler, Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50), Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern, Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Fließ- und StillgewässerBebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50), Landschaftsschutzgebiete, Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Rechtsverbindliche KompensationsflächenHinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, Biotopverbundsystem

Wanderverband Hessen e. V.

anerkannter Naturschutzverband nach Bundesnaturschutzgesetz

Wanderverband Hessen e. V.
Verteilerstelle Götz - Erbismühler Weg 25 – 61276 Weilrod

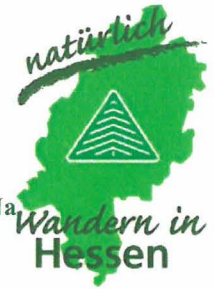
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wetttenberg

Bearbeiter nach BNat
Dieter Kramm
Forsthausstr. 3
63303 Dreieich

Tel.: 06103-84188

E-Mail: kramm-dreieich@t-online.de



Dreieich, 15.12.2021

Ihr Zeichen: Adler/ Gerhard vom 10.11.2021

**Bauleitplanung der Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden
Bebauungsplan A 32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“**

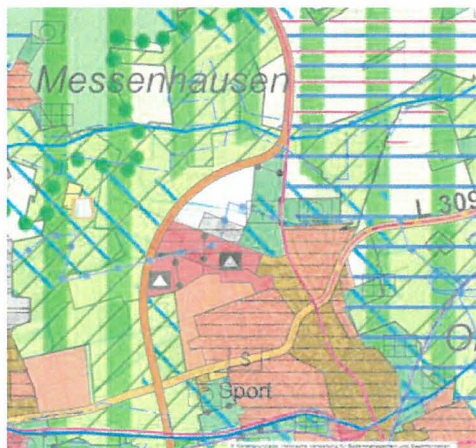
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Regionaler Flächennutzungsplan

Die Planung entwickelt sich nicht aus dem Regionalen Flächennutzungsplan.
Eine Alternativenprüfung fehlt.



1. Vorsitzender
Bernd Schubert
Kantstraße 4
37287 Wehretal-Reichensachen
Telefon: 05651- 4621
b.schubert.wehretal@t-online.de

Verteilerstelle für gesetzlichen Naturschutz
Wanderverband Hessen e.V.
Erbismühler Weg 25
61276 Weilrod
06083 910910
wanderverband_hessen@t-online.de

Wanderverband Hessen e.V.
im Internet:
www.wanderverband-hessen.de

2. Anregungen zu den Festsetzungen

Feucht-/Frischwiese

auf den Flurstücken Ober-Roden, Flur 7, Flurstücke 117, 118, 183/1, 122, 123/1, 124/1 (südlich des westlichen Graben-Abschnittes) sowie die randlichen Gehölzbestände am Rödermarkring (im Südwesten, im Westen und im Nordosten des Plangebietes).

Es wäre wünschenswert, diese Feuchtwiese sowie die randlichen Gehölzbestände zumindest teilweise zu erhalten und zu diesem Zweck den zu erhaltenden Wiesenstreifen südlich des Gewässers deutlich zu verbreitern.

Vorkommen von Zauneidechsen

Aufgrund des bereits nachgewiesenen Vorkommens von Zauneidechsen ist mit CEF- bzw. FCS-Maßnahmen bzw. ggfs. erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausnahmetatbeständen zu rechnen. Es sind daher geeignete Biotopstrukturen in den Randbereichen des Baugebietes einzuplanen.

Pflanzflächen und Erhaltungsbindungen für bestehende Gehölzflächen

Es wird angeregt, mehr Pflanzflächen und Erhaltungsbindungen für bestehende Gehölzflächen innerhalb der öffentlichen Flächen entlang der neuen Erschließungsstraße und entlang des Radweges festzusetzen, um eine bessere Vernetzung und Durchgrünung zu erzielen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Bepflanzungsfestsetzungen für 20% der Gewerbegrundstücke werden begrüßt. Die Dächer sollten aber auch für Fotovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden.

Nisthilfen für Gebäudebrüter

Es wird angeregt, die Anbringung von Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse an allen geeigneten Gebäudefassaden festzusetzen. Die örtlichen Naturschutzverbände sind bestimmt gerne bei der Planung behilflich.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Dieter Kramm

Beauftragter des Wanderverbands Hessen für gesetzlichen Naturschutz
im *Landkreis Offenbach*

Von: Dörr, Jonathan - Wasserverband Muemling/Gersprenz <j.doerr@wv-muemling-gersprenz.de>
Gesendet: Donnerstag, 2. Dezember 2021 08:30
An: Planungsbüro Fischer
Cc: Pilger-Schmidt, Christina - Wasserverband Muemling/Gersprenz
Betreff: Bauleitplanung "Gwerbegebiet Kapellstraße" Ober-Roden, Rödermark

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Wasserverband Gersprenzgebiet ist von genannter Bauleitplanung nicht betroffen, da kein Verbandsgewässer im Planungsbereich tangiert wird.

Unabhängig davon ob sich ein Gewässer in der Unterhaltung des Wasserverbandes befindet, oder nicht, sind bei gewässertangierenden Planungen nachfolgende Punkte zu beachten:

1. **Klimawandel:** Aufgrund des Klimawandels ist in Zukunft mit wiederkehrenden Trocken- und Dürrezeiten und den daraus folgenden langzeitigen Niedrigwasserabflüssen zu rechnen. Die Wasserentnahme zur Bewässerung privater Gärten oder Teichen stellt in diesen Zeiten ein großes Problem für den ökologischen Zustand der Gewässer dar. Da die Überwachung in der Praxis schwer, bis unmöglich ist, bitten wir im Zuge der Ausweisung von Bauleitplänen die Errichtung von Wasserspeichern an Wohneinheiten, als auch für die Bewässerung der öffentlichen Grünflächen im Sinne der Klimaanpassung einzubeziehen.
2. **Biber:** Die Wiederkehr der heimischen Art Biber stellt Vielerorts ein Problem für bestehende Anlagen am Gewässer dar. Da zur Zeit der Planung dieser Anlagen der Biber hierzulande ausgerottet war, wurde der Lastfall „Rückstau durch Biber“ entsprechend nicht berücksichtigt. Da mit einer weiteren Ausbreitung des Bibers zu rechnen ist, weisen wir darauf hin, dass neue Anlagen (bspw. Einleitungen von RÜ/RÜB, Drainagen, Oberflächenentwässerungen, usw.) so zu dimensionieren sind, dass deren Funktionsfähigkeit auch bei Vorhandensein des Bibers gegeben ist. Die Unterhaltung einer Anlage zur Sicherstellung derer Funktionsfähigkeit ist prinzipiell Aufgabe des Anlagenbetreibers und keine Aufgabe der Gewässerunterhaltung.
3. **Gewässerrandstreifen:** Gemäß §23 HWG, sowie §38 WHG beträgt der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 m und im Innenbereich im Sinne der §§30 und 34 des Baugesetzbuches 5 m. Im Gewässerrandstreifen sind nach §23 HWG verboten:
 - Der Einsatz und die Lagerung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von 4 m.
 - Das Pflügen in einem Bereich von 4 m ab dem 01. Januar 2022
 - Das Errichten oder wesentliche Änderungen von baulichen und sonstigen standortgebundenen Anlagen
 - Die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Darüber hinaus ist der Uferrandstreifen für die Arbeiten der Gewässerunterhaltung und die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zwingend erforderlich. Vor allem im Außenbereich liegt das größte Konfliktpotential (Uferabbrüche, Biber, Gehölze, usw.) in einem Bereich von 10-15 m. Durch die Ausweisung entsprechend breiter Uferrandstreifen können viele Probleme entschärft, oder gar verhindert werden.

Strukturverbesserungen oder Renaturierungen sind ohne Uferrandstreifen nicht möglich.

Die Gewässerrandstreifen sollten insbesondere innerorts in öffentlicher Hand liegen. Die Erfahrungen in der Gewässerunterhaltung zeigen, dass auf privaten Flächen unzulässige Anlagen wie Gartenhäuschen und Zäune errichtet werden, oder Auffüllungen im Gelände stattfinden. Die Durchführung von Maßnahmen der Gewässerunterhaltung werden durch dieses Handeln oftmals stark behindert. Das Wassergesetz gibt hierbei dem Unterhaltungspflichtigen das Recht sich den Mehraufwand vom Verursacher erstatten zu lassen.

4. **Kompensationsmaßnahmen:** Prinzipiell besteht die Möglichkeit Kompensationsmaßnahmen im Gewässer in Form von Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zu erbringen. Die Maßnahmen reichen hierbei von der Beseitigung von Wanderhindernissen, über Ausweisung von Uferrandstreifen bis hin zu

strukturverbessernden Maßnahmen im und am Gewässer. Der große Vorteil bei diesem Vorgehen ist, dass zum einen nicht zwangsläufig zusätzliche Fläche verbraucht werden muss (herstellen der linearen Durchgängigkeit im Gewässer), die Pflege in der regulären Gewässerunterhaltung umgesetzt werden kann und gleichzeitig dem gesetzlichen Auftrag der Umsetzung der WRRL nachgekommen wird. Weitere Informationen zum Ausgleich am Gewässer kann die zuständige Naturschutzbehörde geben.

5. **Einleitungen:** Einleitungen in das Gewässer sind aufgrund der Verlandungsgefahr nicht Sohlgleich auszuführen. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Räumung von Einleitungen kein Gegenstand der Gewässerunterhaltung ist, sondern Teil der Anlagenunterhaltung ist.
6. **Dachentwässerung:** Prinzipiell ist das Einleiten von Niederschlagswasser nach § 19 HWG Bestandteil des Gemeindegebrauchs und damit genehmigungsfrei. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Anschluss an das Gewässer innerhalb der Gewässerparzelle stattfindet und somit auf öffentlichen Flächen geschieht. Um das Konfliktpotential bzgl. der Gewässerunterhaltung zu minimieren, legen wir daher nahe die Lage der Einleitung zu dokumentiert und gegenüber der betroffenen Kommune, sowie dem Eigentümer der Gewässerparzelle und dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers anzuzeigen. Darüber hinaus empfehlen wir eine entsprechende Nutzungsvereinbarung zwischen der betroffenen Kommune und dem Anlieger zu vereinbaren.

Mit freundlichen Grüßen,

Jonathan Dörr
M.Eng. - Verbandsingenieur

Wasserverbände Mümling & Gersprenzgebiet
Helmholtzstraße 1
64711 Erbach

Tel: +49 6062 70288

Diese Information ist ausschliesslich fuer den Adressaten bestimmt und kann vertraulich oder gesetzlich geschuetzte Inhalte enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsgemaesse Adressat sind, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Anderen als dem bestimmungsgemaessen Adressaten ist es untersagt, diese E-Mail zu lesen, zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt auf welche Weise auch immer zu verwenden. Wir verwenden aktuelle Virenschutzprogramme. Fuer Schaeden, die dem Empfaenger gleichwohl durch von uns zugesandte mit Viren befallene E-Mails entstehen, schliessen wir jede Haftung aus.

Informationen zum Datenschutz koennen Sie unter <https://www.wv-muemling-gersprenz.de/datenschutz.php> einsehen.

The information contained in this email is intended only for its addressee and may contain confidential and/or privileged information. If the reader of this email is not the intended recipient, are hereby notified that reading, saving, distribution or use of the content of this email in any way is prohibited. If you have received this email in error, please notify the sender and delete the email. We use updated antivirus protection software. We do not accept any responsibility for damages caused anyhow by viruses transmitted via email.

Information about our privacy policy: <https://www.wv-muemling-gersprenz.de/datenschutz.php>