

**Bauleitplanung der
Schöfferstadt Gernsheim**

**Bebauungsplan
„Die Grabenäcker, 3. Änderung (Fluxum)“**

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis 19.12.2025) eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen

Schöfferstadt Gernsheim und Gießen im Januar 2026

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen:

Deutsche Telekom Technik GmbH (19.12.2025)
Gemeindevorstand der Gemeinde Biebesheim/Rhein (18.12.2025)
Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (19.12.2025)
IHK Darmstadt (02.12.2025)
Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Landwirtschaft und Umwelt (11.12.2025)
Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Regionalentwicklung und Mobilität (17.12.2025)
PLEdoc GmbH (08.12.2025)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 – Koordinierungsstelle (19.12.2025)
Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. I 18 – Kampfmittelräumdienst (09.12.2025)
e-netz Südhessen GmbH & Co. KG (Fristverlängerung bis 31.01.2026)

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise:

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Fachbereich 22
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
EWR Netz GmbH
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie DA
Magistrat der Stadt Bensheim
Magistrat der Stadt Riedstadt

Keine Stellungnahmen sind eingegangen von folgenden Trägern öffentlicher

Belange:

BASF SE, Flächenmanagement Ludwigshafen ESM/IF-C 13
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V., c/o Jörg Weise
BUND Landesverband Hessen e.V.
DADINA, Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation
Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale
Evonik Operations GmbH
Freiwillige Feuerwehr der Schöfferstadt Gernsheim, Stephan Pitzer
Gemeindevorstand der Gemeinde Alsbach-Hähnlein
Gemeindevorstand der Gemeinde Bickenbach
Gemeindevorstand der Gemeinde Einhausen
Gemeindevorstand der Gemeinde Groß-Rohrheim
Hessenwasser GmbH & Co.KG, 0
Hessische Gesellschaft f. Ornithologie u. Naturschutz e.V.
Kreishandwerkerschaft, für den Kreis Groß-Gerau
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein Main
Landesjagdverband Hessen e.V.
Lokale Nahverkehrsgesellschaft mbH Kreis Groß-Gerau LNVG, Ralf Keipinger
Magistrat der Stadt Pfungstadt
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V.
Naturschutzbund Gruppe Ried Frank Gröhl
Ortslandwirt, Rainer Schenk
Regionalbauernverband Starkenburg e.V.
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Abt. ERNN-H-LP
SUED Umwelt- und Entsorgungsdienste Südhessen GmbH
VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & CO. KG
Wanderverband Hessen.e.V., Verteilersteller Götz
Wasserverband Hessisches Ried, 0
Westnetz GmbH, Martin Iding

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Wallstraße 88, 55122 Mainz

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Christine Wust | T NL Südwest, PTI 12 – Mainz
Christine.Wust@telekom.de
19.12.2025 Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim, Kernstadt – Bebauungsplan „Die Grabenäcker, 3. Änderung (Fluxum)“-

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

1.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

2.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 149, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Robert Hauber (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Alexander Jenbar (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190. Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (19.12.2025)

Beschlussempfehlungen:

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. und 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird bei Bedarf frühzeitig in die Ausführungs- und Koordinierungsplanung einbezogen, um gemeinsam eine Lösung zu finden, die von allen Beteiligten mitgetragen werden kann.

Im Zuge der Abstimmung wird auch darüber zu sprechen sein, inwieweit die übrigen Anregungen der Musterstellungnahme zu berücksichtigen sind.

Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplanes, so dass das vorliegende Aufstellungsverfahren ohne Zeitversatz fortgeführt werden kann.

Schöfferstadt Gernsheim - Bebauungsplan „Die Grabenäcker, 3. Änderung (Fluxum)“ Abw. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

3. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
4. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass
 - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
 - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
 - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
 - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
 - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. **Christine Wust**
Christine Wust

Digital signiert von Christine Wust
DN: c=DE, o=Deutsche Telekom Technik GmbH, ou=Telekom Technik, cn=Christine Wust, email=Christine.Wust@telekom.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses Dokuments
Q: 2025.12.19 10:44:05+01'00'
Foxit PDF Editor Version: 2024.2.0

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Angesprochen ist der Vollzug des Bebauungsplans, so dass das Aufstellungsverfahren ohne Zeitverzug fortgeführt werden kann.

Fw-4: Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim, Kernstadt - Bebauungsplan „Die Grabenäck

Von M. Kurzke - Gemeinde Biebesheim am Rhein <m.kurzke@biebesheim.de>

Datum Do, 18.12.2025 12:49

An Beteiligungsverfahren | PlanES <beteiligungsverfahren@plan-es.com>; Yvonne Textor | PlanES <ytextor@plan-es.com>

Cc D. Wresch - Gemeinde Biebesheim am Rhein <d.wresch@biebesheim.de>; M.Erber - Gemeinde Biebesheim am Rhein <m.erber@biebesheim.de>

1 Anlage (677 KB)

20250522_Stellungnahme 3. ÄnderungB-Plan Die Grabenäcker - Fluxum Schöfferstadt Gernsheim_unterschieden.pdf;

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Textor,

laut Kennzeichnung (""") sind sowohl die "Verkehrsuntersuchung" als auch das Gutachten zu Seveso III seit der letzten Beteiligung unverändert geblieben.

Da wir somit aus den neuen Unterlagen nicht erkennen konnten, dass unsere Bedenken und Anmerkungen der letzten Beteiligung Berücksichtigung gefunden haben, sende ich Ihnen die Stellungnahme vom Mai 2025 noch einmal zu.

Wir bitten um Bestätigung, dass sich die Achtungsabstände Seveso durch die geplante Gebietsentwicklung nicht in Richtung Biebesheim vergrößern und um Berücksichtigung unserer Bedenken bezüglich der Verkehrsführung über die Justus.von-Liebig-Straße. Vielen Dank.

Viele Grüße aus Biebesheim am Rhein
im Auftrag

Martina Kurzke
- Tiefbau / Abwasserreinigungsanlage -

Gemeindevorstand der
Gemeinde Biebesheim am Rhein
Rathausplatz 1
64584 Biebesheim am Rhein

Tel. [06258 / 806 - 23](tel:0625880623)

Fax 06258 / 806 - 19

Email: m.kurzke@biebesheim.de

Gemeindevorstand der Gemeinde Biebesheim/Rhein (18.12.2025)

Beschlussempfehlungen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die von der Gemeinde Biebesheim am Rhein mit Schreiben vom 22.05.2025 vorgetragenen Bedenken und Anmerkungen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in die Abwägung eingestellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat hierzu am 28.10.2025 einen Beschluss gefasst; das Abwägungsergebnis wurde der Gemeinde Biebesheim am Rhein am 01.12.2025 mitgeteilt. Eine Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung sowie des Gutachtens zur Seveso-III-Richtlinie war aufgrund des Abwägungsergebnisses nicht erforderlich. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ (Fluxum) vergrößern sich die Achtungs- bzw. angemessenen Abstände im Sinne der Seveso-III-Richtlinie nicht in Richtung der Gemeinde Biebesheim am Rhein.

Die verkehrliche Anbindung über die Justus-von-Liebig-Straße ist Bestandteil des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplans und wurde im Rahmen der vorliegenden Planung sowie der zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Weitere Änderungen ergeben sich hieraus nicht.

GEMEINDE BIEBESHEIM AM RHEIN

KREIS GROSS - GERAU

- DER GEMEINDEVORSTAND -



Gemeindeverwaltung - Postfach 11 45 - 64580 Biebesheim am Rhein

Magistrat der
Schöfferstadt Gernsheim
Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim

Verwaltungsgebäude
Rathausplatz 1
Zimmer – Nr. O. 11

Fachabteilung
III/1 Bauen- und Liegenschaften

Sachbearbeiter
Herr Erber

Telefon: 06258 / 806-0
Durchwahl: 06258 / 806-59
Fax: 06258 / 806-19

E-Mail
m.erber@biebesheim.de

Website
www.biebesheim.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
23.04.2025

Unser Zeichen
III/1 em

Datum
22.05.2025

Betreff: Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim

3. Änderung des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ (Fluxum)

- Stellungnahme der Gemeinde Biebesheim am Rhein nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 23.04.2025 teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Biebesheim am Rhein

- zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ (Fluxum)

der Schöfferstadt Gernsheim folgende Punkte aus Sicht der Gemeinde Biebesheim am Rhein vorgetragen werden.

1. Die Gemeinde Biebesheim am Rhein geht im Rahmen der Gebietsentwicklung und geplanten Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen davon aus, dass die Achtungsgrenzen Seveso weiter rückläufig sind bzw. sich nicht weiter Richtung der Gemeinde Biebesheim am Rhein verschieben werden. Sollte dies der Fall sein, würden in diesem Sachverhalt „Achtungsabstände Seveso“ keine Einwände seitens der Gemeinde Biebesheim am Rhein erfolgen.
2. Im Gutachten zur Verkehrsuntersuchung, wird insbesondere die unter Punkt 2.3 genannte Prognose Neuverkehr der geplanten Nutzung bzgl. der Verkehrsführung und Verkehrsabfluss über die Justus-von-Liebig-Straße, Waldstraße im Knoten K1 seitens der Gemeinde Biebesheim am Rhein kritisch gesehen.

Sprechzeiten: Montag, Mittwoch und Freitag von 8:00 – 12:00 Uhr; Montag und Mittwoch von 13:30 – 16:30 Uhr und nach Vereinbarung.
Dienstag und Donnerstag von 8:00 – 12:00 Uhr nur nach telefonischer Terminvereinbarung.

Bankkonten: Kreissparkasse Groß-Gerau, IBAN: DE95 5085 2503 0014 0030 16; BIC: HELADEF10RG
Volksbank Darmstadt Mainz eG, IBAN: DE93 5519 0000 0032 9100 10; BIC: MVBMDE33
Umsatzsteuernummern: 21 226 01088; Ust-Id.Nr.: DE811426724

Gemeindevorstand der Gemeinde Biebesheim/Rhein (22.05.2025)

Beschluss vom 28.10.2025

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Annahme der Gemeinde Biebesheim, dass sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ (FLUXUM) Achtungsabstände gemäß der Seveso-III-Richtlinie nicht weiter in Richtung der Gemeinde Biebesheim verschieben, ist zutreffend. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan erfolgen keine Änderungen hinsichtlich der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Wie bisher werden Teilflächen des Plangebiets als Gewerbegebiet (GE) bzw. als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Was den bestehenden Betriebsbereich der Merck Surface Solutions GmbH (jetzt SUSONITY GmbH) betrifft, wurde der angemessene Abstand nach Leitfaden KAS-18 im Jahr 2024 durch ein neues Gutachten ermittelt. Das Gutachten hat ergeben, dass sich die angemessenen Abstände seit 2008 aufgrund der erfolgten Änderungen innerhalb des Betriebsbereichs reduziert haben. Der Gutachter hat angemessene Abstände i.S.d. Leitfadens KAS-18 von 100 bis 150 m ermittelt – gemessen um die entsprechenden Orte des Vorkommens der störfallrelevanten Stoffe im Betriebsbereich. Soweit nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und denen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ (FLUXUM) grundsätzlich die Ansiedlung von Betrieben, die den Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie unterfallen, möglich ist (dies trifft für die GI-Flächen zu), so gilt zum einen, dass diese Möglichkeit bereits aktuell besteht, durch den künftigen Bebauungsplan also keine zusätzlichen bzw. weitergehende Ansiedlung derartiger Betriebe ermöglicht wird. Zum anderen wäre für den Fall, dass im Plangebiet künftig derartige Betriebe angesiedelt werden sollen, im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass den Anforderungen an die Wahrung des angemessenen Abstands i.S.d. Seveso-III-Richtlinie Rechnung getragen wird.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung, Oktober 2023) wurden die zu erwartenden Neuverkehre nach den fachlichen Standards der FGSV und auf konservativer Datenbasis prognostiziert. Die Belastung des Knotens K1 wurde unter einem Worst-Case-Szenario mit einem gleichmäßigen Zufluss über das nördliche und südliche Werkstor betrachtet. Bereits im Gutachten werden Maßnahmen wie eine verstärkte Nutzung des südlichen Werkstors sowie die Umsetzung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements als Optionen zur Entlastung vorgeschlagen.

Vor Ort würden auf Grund der aktuellen Datenlage zusätzlich die bereits ansässigen Biebesheimer Industrie- und Gewerbebetriebe sowie zugehörige Lieferanten und der Zivilverkehr durch den erwartbaren zunehmenden Rückstau negativ beeinflusst. Dieser ist bereits heute schon zu Stoßzeiten in kritischer Weise vorhanden.

Die Gemeinde Biebesheim am Rhein weist in diesem Zusammenhang vorausschauend auf das eigene Planungsvorhaben „Waldäcker-Heul“ hin, welches zusätzlich zu der aktuellen Verkehrsbelastung an die Justus-von-Liebig-Straße auf Waldstraße angebunden werden wird.

Mit freundlichen Grüßen



M. Rahner
Bürgermeister

Das Gutachten zeigt, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens K1 im Bestand und im Prognose-Nullfall 2035 erhalten bleibt. Lediglich bei kumulierter Belastung im Planfall 2035 könnte es zu Kapazitätsengpässen kommen. In diesen Fällen ermöglicht das vorgesehene Monitoring – in einem Rhythmus von 3 bis 5 Jahren – eine frühzeitige Bewertung der tatsächlichen Verkehrsentwicklung und ggf. eine gezielte Nachsteuerung.

Zusätzlich ist festzuhalten, dass seitens des Straßenbaulastträgers Hessen Mobil im Rahmen der Beteiligung ausdrücklich festgestellt wurde, dass gegen die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich keine Einwände bestehen und die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes derzeit als gesichert angesehen wird.

Die Anbindung über die Justus-von-Liebig-Straße erfolgt innerhalb des seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplans „Die Grabenäcker 1. Änderung“ für ein Industrie- und Gewerbegebiet. Eine generelle Infragestellung dieser Anbindung ist daher nicht veranlasst. Hinweise auf zusätzliche Erschließungsvorhaben im Umfeld – wie etwaige künftige Entwicklungen im Gemeindegebiet Biebesheim – können im Rahmen des Monitorings berücksichtigt werden, sobald belastbare Daten hierzu vorliegen.



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

PlanES
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2023-031765(2)

Bearbeiter/in Mohamad Taher Battikh
Telefon (06151) 3306 3407
Fax (06151) 3306 3450
E-Mail mohamadtaher.battikh@mobil.hessen.de

Datum 19. Dezember 2025

**Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim
Bebauungsplan „Die Grabenäcker“ 3. Änderung (Fluxum)
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 17. November 2025**

Sehr geehrte Frau Schade,

1. gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes wird unter den folgenden Hinweisen für den Planfall 2035 als gesichert angesehen.

Folgende fachlichen Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:

2.
 - Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
 - Allgemein wurde die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes für den Prognose Planfall 2035 ermittelt. Dabei wurde – basierend auf größtenteils vor Beginn der COVID-19-Pandemie erhobenen Verkehrsmengen – ein allgemeiner, aus Sicht von Hessen Mobil plausibler, Verkehrszuwachs von 7% sowie der zu erwartende Neuverkehr des Entwicklungsvorhabens zugrunde gelegt.
- 3.

Die Prognose des Neuverkehrs entspricht gemäß der vorliegenden Untersuchung einer Worst-Case-Betrachtung. Die untersuchten Knotenpunkte (bis auf K 1) können mit den Verkehrsmengen des Prognose Planfalls 2035 zumindest ausreichend leistungsfähig betrieben werden.

Der Knoten K1 Waldstraße / B44 / L3361 allerdings weist in diesem Szenario für einzelne Fahrbeziehungen lediglich die Qualitätsstufe F gemäß HBS aus, und ist somit nicht ausreichend verkehrlich leistungsfähig.

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt (19.12.2025)

Beschlussempfehlungen:

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Anspruch auf Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger besteht gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei bestehenden klassifizierten Straßen nicht.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde parallel eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die darin ermittelten Geräuschkontingente und empfohlenen passiven Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Maßnahmen ihre Schutzwirkung entfalten und eine verträgliche städtebauliche Entwicklung ermöglichen.

Vor dem Hintergrund der zulässigen Nutzungen innerhalb eines Industriegebiets ist zudem nicht davon auszugehen, dass es zu immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikten kommt.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Durchführung eines turnusmäßigen Verkehrsmessprogramms (Monitoring) wird grundsätzlich unterstützt. Eine regelmäßige Überprüfung der Verkehrsmengen und der Leistungsfähigkeit im Abstand von 3 bis 5 Jahren ist ein geeignetes Instrument zur Beobachtung der tatsächlichen Entwicklung und zur bedarfsgerechten Anpassung etwaiger verkehrlicher Maßnahmen.

Die Kostentragung für das Monitoring ist im Rahmen der Planung zwischen der Stadt Gernsheim als Trägerin der Bauleitplanung, der Gemeinde Biebesheim sowie dem Vorhabenträger vertraglich geregelt bzw. in Abstimmung. Einzelfragen der Umsetzung können auf dieser Grundlage zwischen den Beteiligten geklärt werden.

Zu beachten ist, dass für die betroffene Fläche bereits durch den Bebauungsplan „Die Grabenäcker“, 1. Änderung, rechtsverbindliches Planungsrecht mit Festsetzungen für ein Industrie- und Gewerbegebiet besteht. Die gegenwärtige Änderung stellt eine Weiterentwicklung innerhalb dieses Rahmens dar, wobei die Ausweisung von Bauflächen, Erschließungsstruktur und Nutzungsmöglichkeiten konkretisiert werden.

- Ein Leitziel des GreenTech-Parks Fluxum ist es Maßnahmen zur Kfz-Verkehrsvermeidung umzusetzen, in Form von besonderen Mobilitäts- und Logistikkonzepten. Da diese Ansätze in den Vorgaben der heutigen Prognoseliteratur nicht bzw. nur in sehr geringem Maße vorkommen, könnten die ermittelten Kfz-Verkehrsmengen tendenziell zu hoch angesetzt sein.

Hessen Mobil folgt dem Vorschlag aus dem Gutachten, während des Entstehungsprozesses des GreenTech-Parks Fluxum ein Monitoring alle 3-5 Jahre durchzuführen (Überprüfung der Verkehrsmengen und Leistungsfähigkeiten) um ggfs. gezielt weitere Schritte zu ergreifen.

Das Monitoring ist durch die Stadt Gernsheim zu veranlassen und zu finanzieren.

- Im Zuge der schrittweisen Entwicklung des Gebietes ist eine Verlagerung von Verkehr stärker in Richtung des südlichen Werkstors anzustreben. In diesem Zusammenhang ist die Leistungsfähigkeit des Knotenarms Robert-Bunsen-Straße zu wahren.
 - Die im Gutachten aufgezeigten verkehrlichen Optimierungsvorschläge für den K 1 wären im Falle einer notwendigen Umsetzung, als ein mögliches Ergebnis des Monitorings, veranlasserbedingt von der Stadt Gernsheim zu planen und zu finanzieren.
4. Bei dem in Betracht gezogenen Knotenpunktbau („K 1 mögl. Ertüchtigung KVP mit Bypass“, vgl. Verkehrsuntersuchung Bauleitplanverfahren Fluxum Merck - Gernsheim, R+T Verkehrsplanung) sind Belange des Fuß- und Radverkehrs unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit angemessen in die Planung einzubeziehen.
5. Die südliche Anbindung an das Industriegebiet über die Robert-Bunsen-Straße ist in den vorliegenden Plänen nicht dargestellt.
Wir bitten diesen Punkt zu überarbeiten.
6. Im Erläuterungsbericht (Seite 25, Punkt 5 „Äußere Erschließung“) ist eine fachliche Unrichtigkeit enthalten:
Der Anschluss an die A 67 erfolgt über die B 426 und nicht über die B*486.
Wir bitten diesen Sachverhalt entsprechend zu korrigieren.
7. Die Radverkehrsverbindung entlang der L 3361 ist gemäß dem Radverkehrskonzept des Landkreises Groß-Gerau (R+T, 23.09.2021) als **Hauptverbindung (RN II)** eingestuft.
8. Entlang der L 3361 besteht überwiegend eine Radverkehrsführung, die jedoch nicht durchgängig richtlinienkonform ausgeführt ist. Auf der Gemarkung Gernsheim besteht zudem eine ca. 1,5 km lange Lücke, die geschlossen werden sollte (**Lückenschuss**).

Die dem Verfahren zugrunde liegende Verkehrsuntersuchung basiert auf konservativen Annahmen und enthält eine Worst-Case-Betrachtung der zu erwartenden Zusatzverkehre. Für nahezu alle Knotenpunkte des relevanten Netzes wird ausreichende Leistungsfähigkeit prognostiziert. Für den Knotenpunkt Waldstraße / B44 (K1) wird eine mögliche Überlastung einzelner Fahrbeziehungen identifiziert, deren Eintreten jedoch von mehreren Faktoren abhängt und daher im weiteren Verlauf im Rahmen des Monitorings zu beobachten ist.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Entlastungs- und Steuerungsmaßnahmen wurden im Zuge der Bauleitplanung planerisch berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Ausgangslage erscheint eine generelle Zuordnung der Planung und Finanzierung etwaiger künftiger Umbaumaßnahmen allein der Stadt nicht sachgerecht. Die Notwendigkeit konkreter baulicher Eingriffe ist vielmehr auf Grundlage der Monitoring-Ergebnisse und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklungen im Einzelfall zu bewerten.

Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei einem ggf. künftig erforderlichen Umbau des Knotenpunkts Waldstraße / B 44 / L 3361 (K1) sind Belange des Fuß- und Radverkehrs unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit des Knotens angemessen zu berücksichtigen. Entsprechende Anforderungen ergeben sich bereits aus den einschlägigen Regelwerken und wären im Falle einer konkreten Maßnahmenplanung auf Grundlage der Ergebnisse des vorgesehenen Verkehrsmonitorings zu berücksichtigen. Eine konkrete Umbaumaßnahme ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die südliche Anbindung des Plangebiets an die Robert-Bunsen-Straße ist Bestandteil der äußeren Erschließung und wurde in der Planung berücksichtigt. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Lage der Anbindung jedoch bewusst verändert. Hintergrund ist die unmittelbare Nähe eines bestehenden Pumpwerks an der ursprünglich vorgesehenen Ausfahrt. Nach Rücksprache mit dem für die Schöfferstadt Gernsheim tätigen Ingenieurbüro (IBE) wurde empfohlen, die Anbindung zu verlegen, da eine Verlegung des Pumpwerks mit unverhältnismäßig hohem finanziellem Aufwand verbunden wäre. Zudem ist aus Gründen der Betriebssicherheit sicherzustellen, dass die Fläche um das Pumpwerk nicht unmittelbar in einer Betriebszufahrt liegt, da andernfalls eine Gefährdung des Wartungspersonals nicht ausgeschlossen werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurde im Bebauungsplan auf eine detaillierte Festsetzung der konkreten Lage und Ausbildung der südlichen Anbindung verzichtet. Stattdessen ist im Bereich der Robert-Bunsen-Straße eine flexible Erschließungszone festgesetzt.

9.

- Am Knotenpunkt K 1 (B 44 / Waldstraße (L 3361)) ist derzeit eine Querung für den Fuß- und Radverkehr in Ost-West-Richtung vorhanden. Die Bedeutung dieser Querung/Verkehrsbeziehung wird mit dem Lückenschluss zunehmen.

Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Battikh
Mohamad
Taher
Mohamad Taher Battikh

Digital unterschrieben
von Battikh Mohamad
Taher
Datum: 2025.12.19
08:25:06 +01'00'

Diese ermöglicht es, die konkrete Ausbildung der Anbindung im Rahmen der späteren Ausführungsplanung an die technischen, sicherheitsrelevanten und funktionalen Randbedingungen anzupassen. Die Festsetzung dient zugleich dazu, die erforderliche betriebliche Flexibilität sicherzustellen; hierzu gehören insbesondere die Durchschneidung der Baugrenzen sowie die Zulässigkeit funktional erforderlicher Hochbauten (z. B. Parkhäuser).

Die konkrete Lage und geometrische Ausgestaltung der Anbindung an die Robert-Bunsen-Straße ist daher bewusst nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern bleibt der nachfolgenden Ausführungs- und Erschließungsplanung vorbehalten. Eine Überarbeitung der Planzeichnung ist aus bauleitplanerischer Sicht nicht erforderlich. An der grundsätzlichen verkehrlichen Erschließung und deren Leistungsfähigkeit ergeben sich hieraus keine Änderungen.

Zu 6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird redaktionell korrigiert. Der Anschluss an die Bundesautobahn A 67 erfolgt über die B 426 und nicht über die B 486.

Zu 7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einstufung der Radverkehrsverbindung entlang der L 3361 als Hauptverbindung (RN II) gemäß Radverkehrskonzept des Landkreises Groß-Gerau wird berücksichtigt. Die Bedeutung dieser Verbindung wird im Rahmen der verkehrlichen Gesamtbetrachtung anerkannt.

Zu 8. und 9: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass entlang der L 3361 abschnittsweise keine durchgängig richtlinienkonforme Radverkehrsführung besteht und im Bereich der Gemarkung Gernsheim eine Lücke von ca. 1,5 km vorhanden ist. Die bestehende Querung für den Fuß- und Radverkehr am Knotenpunkt K1 (B 44 / Waldstraße (L 3361)) wird mit Blick auf einen möglichen künftigen Lückenschluss an Bedeutung gewinnen.

Maßnahmen zum Ausbau oder zur Ergänzung der Radverkehrsinfrastruktur entlang klassifizierter Straßen sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Entsprechende Maßnahmen sind im Zuständigkeitsbereich des Straßenbaulastträgers und gegebenenfalls im Rahmen gesonderter Planungen zu prüfen.

10

AW: Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim, Kernstadt - Bebauungsplan „Die Grabenäcker, 3. Änderung (Fluxum)“- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von Roncka, Susanne <Susanne.Roncka@ darmstadt.ihk.de>
Datum Di, 02.12.2025 17:32
An Yvonne Textor | PlanES <ytextor@plan-es.com>; Beteiligungsverfahren | PlanES <beteiligungsverfahren@plan-es.com>

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass wir uns erneut zur Planung der Stadt Gernsheim äußern dürfen.

Wir unterstützen die Planung auch weiterhin. Die geplante Weiterentwicklung des Gebiets „Die Grabenäcker“ in Gernsheim ist ein entscheidender Schritt für die Zukunftsfähigkeit unserer Region.

Mit dem GreenTech Park entsteht ein Standort, der nicht nur neue wirtschaftliche Impulse setzt, sondern auch Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung. Die Planung verbindet eine kompakte, flächeneffiziente Bebauung mit hohen Begrünungsanteilen und einer modernen Regenwasserbewirtschaftung. Damit wird nicht nur der Boden geschützt, sondern auch das Mikroklima verbessert.

Durch die Lagegunst mit Gleisanschluss, Rheinhafen und Nähe zur A67 wird eine CO₂-arme Logistik ermöglicht – ein klarer Vorteil für Unternehmen, die Wert auf klimafreundliche Prozesse legen. Ergänzend sorgen Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und zur ökologischen Gestaltung der Freiflächen dafür, dass sich wirtschaftliche Entwicklung und Umweltbelange nicht ausschließen, sondern sinnvoll ergänzen.

Die Region Südhessen braucht solche Innovationsstandorte, um im Wettbewerb um Zukunftstechnologien und Investitionen bestehen zu können. Die Planung schafft die Grundlage für hochwertige Arbeitsplätze, stärkt die Wertschöpfung vor Ort und trägt dazu bei, dass unsere Wirtschaft den Weg in eine klimaneutrale Zukunft erfolgreich beschreiten kann.

Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Bedenken haben können, die uns nicht bekannt sind.

Freundliche Grüße

Susanne Roncka

Unternehmen und Standort | Referentin Standortentwicklung

IHK Darmstadt Rhein Main Neckar

Rheinstr. 89
64295 Darmstadt

Telefon: +49 6151 871 1223
E-Mail: Susanne.Roncka@darmstadt.ihk.de
<https://www.ihk.de/darmstadt>

Immer gut informiert: [Mit unseren kostenlosen Newslettern](#).

Die IHK Darmstadt finden Sie auch auf [Facebook](#), [Instagram](#), [LinkedIn](#), [Xing](#) und [YouTube](#).

IHK Darmstadt (02.12.2025)

Beschlussempfehlungen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die grundsätzliche Unterstützung der Planung durch die Industrie- und Handelskammer wird begrüßt.

Die Planung zur Weiterentwicklung des Gebiets „Die Grabenäcker“ (Fluxum) verfolgt das Ziel, einen zukunftsfähigen, innovationsorientierten Wirtschaftsstandort zu entwickeln, der wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Anforderungen an Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Klimaanpassung verbindet.

Die im Rahmen der Stellungnahme hervorgehobenen Aspekte – insbesondere die kompakte und flächeneffiziente Bebauung, die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen, die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie die verkehrliche Lagegunst mit Gleisanschluss, Rheinhafen und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz – entsprechen den Zielen der Bauleitplanung und wurden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der IHK keine konkreten Bedenken oder Einwendungen vorgetragen werden und dass der Kammer keine Stellungnahmen einzelner kammerzugehöriger Unternehmen vorliegen. Angemerkt sei, dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgetragen wurden.

Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau
Regionalentwicklung und Mobilität
Wilhelm-Seipp-Straße 4
64521 Groß-Gerau

**Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim
- Bebauungsplan „Die Grabenäcker“ 3. Änderung (Fluxum)
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahrenden öffentlichen Belangen der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung weiterhin grundsätzliche Bedenken aufgrund der Überplanung von ca. 32 ha Ackerflächen.
- Wir geben nachfolgende Hinweise:
2. 1. Integration des Bewirtschafters bei Umsetzung der Planung.
3. 2. Die FCS-Maßnahme Feldvogelarten wird in den Textlichen Festsetzungen in der Gemarkung Eich, Rheinhessen, auf den Flurstücken 29 und 30 verortet. Wir regen an, die zuständige Landwirtschaftsbehörde und den Bewirtschafter zu beteiligen.
4. 3. Die Ausführungen zur Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen (z.B. Gewerbegebiet, Parkplätze, erneuerbare Energie + Speicherung) sehen wir in den Textlichen Festsetzungen nicht umfassend umgesetzt. Hier weisen wir nochmals auf § 9a und § 12 des Hessischen Energiegesetzes sowie auf die Hessische Verordnung zur Installation von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen (PVStellpV) vom 22.12.2023.
5. 4. Aus Sicht der Landwirtschaft ist die **Ackernutzung so lange wie möglich beizubehalten**.

Wir bitten um Mitteilung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Rösel



Landkreis
Darmstadt-Dieburg
Zukunft. Regional. Leben.

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt
Fachgebiet
Landwirtschaft

Frau Rösel
☎ 06151 881-2106

✉ landwirtschaft@ladadi.de

🌐 www.ladadi.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



Ihr Zeichen/Schreiben vom
Frau Schade / Frau Textor / 10.11.2025
Unser Zeichen
411.3 TÖB_Gernsheim_Die Grabenäcker

Datum
11.12.2025

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Kreishaus Darmstadt
Jägerstorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
☎ 06151 881-0

Fristenbriefkasten:
Jägerstorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:
Mo. – Do. 8 – 12 Uhr, 13 – 15 Uhr
Fr. 8 – 12 Uhr

Bankverbindung:
Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEFID33
IBAN DE47 5085 0050 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEFID33
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE11608693

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Landwirtschaft und Umwelt
(11.12.2025)

Beschlussempfehlungen:

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bedeutung landwirtschaftlich genutzter Flächen, insbesondere leistungsfähiger und berechnungsfähiger Ackerflächen, wird ausdrücklich anerkannt. Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme von ca. 32 ha Ackerfläche wurde im Umweltbericht sowie im Rahmen der planerischen Abwägung umfassend berücksichtigt. Dabei wurde insbesondere geprüft, inwieweit bestehendes Planungsrecht fortentwickelt wird und welche Möglichkeiten zur Minderung der Eingriffe bestehen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine frühzeitige Einbindung des betroffenen Bewirtschafters ist vorgesehen. Im Rahmen der Umsetzung von CEF- bzw. FCS-Maßnahmen sowie etwaiger Kompensationsflächen wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung berücksichtigt. Die zuständige Landwirtschaftsbehörde sowie der Bewirtschafter werden in den weiteren Umsetzungs- und Abstimmungsprozess eingebunden; der Austausch wird dokumentiert.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehenen FCS-Maßnahmen für Feldvogelarten werden im weiteren Verfahren fachlich konkretisiert und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dabei werden sowohl agrarstrukturelle Belange als auch die bestehende Bewirtschaftung der betroffenen Flächen berücksichtigt. Eine Beteiligung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde sowie des Bewirtschafters ist Bestandteil dieses Abstimmungsprozesses.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu § 9a und § 12 des Hessischen Energiegesetzes sowie zur Hessischen Verordnung zur Installation von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen (PVStellpV vom 22.12.2023) werden berücksichtigt. Die Möglichkeit der Mehrfachnutzung versiegelter Flächen, insbesondere von Stellplatzanlagen, für erneuerbare Energien ist Bestandteil der planerischen Zielsetzung und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen soll – soweit möglich – bis zur tatsächlichen Umsetzung der Erschließung aufrechterhalten bleiben. Die Inanspruchnahme der Flächen

erfolgt schrittweise im Zuge der Gebietsentwicklung. Damit wird dem Grundsatz der Flächensparsamkeit und einer möglichst langen Nutzbarkeit der Ackerflächen Rechnung getragen.

Die Planung verfolgt das Ziel, eine ausgewogene Lösung zwischen städtebaulicher Entwicklung, Artenschutz, Nutzung erneuerbarer Energien und den Belangen der Landwirtschaft zu erreichen. Die vorgetragenen Hinweise werden in den weiteren Verfahrens- und Umsetzungsstufen berücksichtigt, ohne die grundlegenden Planungsziele in Frage zu stellen.

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1464 | 64504 Groß-Gerau

PlanEs
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen



**Regionalentwicklung und
Mobilität**
Regionalentwicklung,
Wirtschaft und Umwelt
Besuchsanschrift
Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau
Zimmer
Nr. 542
Auskunft
Frau Huttner
Telefon
+49 6152 989-547
Fax
+49 6152 989-99-547
E-Mail
regio@kreisgg.de
Aktenzeichen
IV/1.1 hu
Datum
15.12.2025

Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim B-Plan "Die Grabenäcker" 3. Änderung (Fluxum) - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachbereiche/Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz, Wirtschaft, Klima und Gefahrenabwehr zugrunde. Die Einschätzung des Fachgebiets Landwirtschaft des Kreises Darmstadt-Dieburg, das die Belange der Landwirtschaft und der Feldflur im Kreis Groß-Gerau vertritt, liegt Ihnen bereits vor.
2. Die Fachdienste **Regionalentwicklung und Mobilität** einschl. **Radverkehr** und **Wirtschaft** haben keine Anmerkungen, da die Hinweise aus der letzten Stellungnahme vom 04.06.2025 in den Abwägungsergebnissen vom September 2025 zur Kenntnis genommenen wurden.

Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Die Grabenäcker“ folgende Bedenken:

Artenschutz

Die Darstellung der Karte der Kartiierungsergebnisse von naturplan (2021) ist aufgrund des gewählten Maßstabs als unzureichend zu bewerten. Beim digitalen Zoomen tritt ein erheblicher Verlust an Auflösung auf, wodurch die Detailinformationen unscharf und kaum lesbar werden. Das erschwert die Prüfung der Ergebnisse.

Bei der Vermeidungsmaßnahme V01 sollte beachtet werden, dass bei Flächen mit Vorkommen von Reptilien durch die Umweltbaubegleitung sichergestellt wird, dass keine Tiere durch das Entfernen des Wurzelstellers während der sensiblen Phase der Winterruhe verletzt oder getötet werden. Sollte das nicht

Postanschrift:
Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau
Bushaltestellen: „Landratsamt“,
„Hallenbad“ und „Kreisklinik“

Öffnungszeiten:
Montag, Dienstag,
Donnerstag und Freitag:
8:00 Uhr – 12:00 Uhr
Mittwoch: 14:00 Uhr – 18:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Bankverbindung: (1/5)
Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18
BIC: HELADEF1GRG
www.kreisgg.de

Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Regionalentwicklung und Mobilität (15.12.2025)

Beschlussempfehlungen:

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Einschätzung nicht geteilt.

Die Kartendarstellungen der faunistischen Kartierungen dienen der Übersicht. Die vollständigen Detailinformationen liegen den Fachgutachten zugrunde und stehen für die fachliche Prüfung zur Verfügung. Zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit wird geprüft, ob die Darstellungen im weiteren Verfahren maßstäblich bzw. in höherer Auflösung ergänzt oder erläutert werden können.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Durchführung der Vermeidungsmaßnahme V01 erfolgt unter fachlicher Begleitung einer Umweltbaubegleitung. Dabei ist sicherzustellen, dass Eingriffe in Bereichen mit Reptilienvorkommen so erfolgen, dass eine Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden wird. Sofern dies während der Winterruhe nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Maßnahme in die Aktivitätsphase der Tiere zu verlegen. Entsprechende Vorgaben werden im Rahmen der Ausführungsplanung und der ökologischen Baubegleitung verbindlich berücksichtigt.

ffersstadt Gernsheim - Bebauungsplan „Die Grabenäcker, 3. Änderung (Fluxum)“ Abw. § 3(2) und § 4(2) BauGB

ausschließbar sein, wäre das Entfernen des Wurzeltellers in der Aktivitätsphase der Tiere durchzuführen, sodass die Tiere selbstständig aus dem Eingriffsbereich flüchten können.

5. Bei der Vermeidungsmaßnahme V04 sollte zur besseren Verständlichkeit analog der Maßnahme V03 darauf verwiesen werden, auf welche Fläche die Wechselkröten umgesiedelt werden.
 6. Wir empfehlen, die textliche Festsetzung zum Vogelschlag um einen Hinweis auf den etablierten Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ orientiert (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach) zu ergänzen. Die durchzuführenden Maßnahmen sollten sich an den Empfehlungen und Vorgaben aus dem Leitfaden orientieren.
 7. Die Formulierung des mindestens über drei Jahre laufenden Monitorings ist auf alle artenschutzbezogenen Maßnahmen zu übertragen und auch entsprechend einheitlich in den Unterlagen zu formulieren, bisher ist es lediglich klar bei den FCS-Maßnahmen für die Brutvogelarten formuliert. Das artenschutzbezogene Monitoring ist über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren durchzuführen. Im Sinne des Risikomanagements und abhängig vom Erfolg der Maßnahme kann die Dauer aber auch verlängert werden, bis sich der Erfolg einstellt. Die Erstellung eines Abschlussberichts mit einer Gesamtevaluierung entbindet nicht von der Verpflichtung, je nach Sachstand das Monitoring bis zur Einstellung des Erfolgs weiterzuführen und im laufenden Prozess Optimierung am Habitat bzw. dem Maßnahmenkonzept vorzunehmen.
 8. Die Maßnahmen C 03 bis C 06 werden weiterhin ohne ersichtlichen Grund nicht in den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Da sie aber sowohl im Artenschutzgutachten und im Umweltbericht aufgeführt und zu berücksichtigen bzw. umzusetzen sind, sollten Sie auch zur Vereinheitlichung in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.
 9. Im Umweltbericht und der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der Betroffenheit der Arten Feldlerche, Grauammer und Rebhuhn eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist. Zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans muss diese Ausnahmegenehmigung – inklusive der rechtlichen Sicherung der Funktionalen-Sicherungs-Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) – zwingend vor dem Satzungsbeschluss erteilt sein, um die Unüberwindbarkeit der artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen und so dem Abwägungsgebot des § 13 Abs. 3 BauGB zu genügen.
 10. Nach derzeitigem Sachstand und Prüfung der Begründung sowie des Maßnahmenkonzepts kann die Erteilung der Ausnahmegenehmigung aufgrund des Vorliegens der Ausnahmegründe nach § 45 Abs. 7 BNatSchG grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Allerdings sind Detailfragen zur Ausgestaltung und langfristigen Pflege der Maßnahmen im Rahmen der abschließenden Detailprüfung noch zu klären. Die dingliche Sicherung der Flächen wird als Voraussetzung für die Erteilung angestrebt. Die für die Verbandsgemeinde Eich zuständigen Naturschutzbehörden haben der Inanspruchnahme der vorgesehenen Kompensationsflächen bereits zugestimmt, sodass diese auch uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Die Maßnahmen werden zudem zur Dokumentation im Kompensationsverzeichnis Service Portal eingetragen und somit im Fachregister des Landes Rheinland-Pfalz hinterlegt.
 11. In diesem Zusammenhang ist unklar, worum es sich bei der im Umweltbericht, S. 59, zitierten Anlage "FCS-Maßnahme für Feldlerche, Rebhuhn und Grauammer" genau handelt - eine separate (nicht offengelegte) Anlage zum Bebauungsplan oder das Kapitel 2.2 „Kompensationsmaßnahmen“ der Begründung mit einer Darstellung der Maßnahmenziele der FCS-Maßnahme. Hier ist eine Präzisierung zur Vermeidung von Missverständnissen zielführend.
- Zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung haben wir folgende Anmerkungen und Bedenken:
12. In der Bilanzierung sind zwei Multiplikationen fehlerhaft. Bei der Pflanzfläche G 3 wird der Biotoptyp 2.500 (Hecken, Sträucher heimisch) mit 20 Wertpunkten x 344 m² multipliziert. Als Ergebnis steht die Zahl 6.872 (Biotopwert). Das Ergebnis der Multiplikation lautet aber 6.880 (Biotopwert). Eine Zeile darunter wird der

(2/5)

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur besseren Verständlichkeit wird die Beschreibung der Vermeidungsmaßnahme V04 im weiteren Verfahren präzisiert und – analog zu V03 – eindeutig auf die jeweilige Ziel- bzw. Aufnahme- fläche für die Umsiedlung der Wechselkröten Bezug genommen. Eine Ergänzung der Hinweise im Umweltbericht erfolgt.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Empfehlung, sich bei der Ausgestaltung der Maßnahmen zum Vogelschlag am Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) zu orientieren, wird aufgegriffen. Eine Ergänzung der Hinweise in den textlichen Festsetzungen erfolgt.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Formulierung zum artenschutzbezogenen Monitoring wird vereinheitlicht und auf alle einschlägigen Maßnahmen übertragen. Das Monitoring ist über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren durchzuführen. Im Sinne eines adaptiven Risikomanagements kann die Dauer – abhängig vom Erfolg der Maßnahmen – verlängert werden. Eine Abschlussdokumentation ersetzt nicht die Verpflichtung, das Monitoring bei Bedarf bis zum Erreichen des Maßnahmenziels fortzuführen und erforderliche Anpassungen vorzunehmen.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahmen C03 bis C06 sind Bestandteil des Artenschutzgutachtens und des Umweltberichts und werden im weiteren Verfahren zur Vereinheitlichung und Klarstellung in die textlichen Festsetzungen unter die Hinweise aufgenommen.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass aufgrund der Betroffenheit der Arten Feldlerche, Grauammer und Rebhuhn eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist. Die Sicherung der funktionalen Erhaltungsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) einschließlich der rechtlichen Absicherung der Flächen ist Voraussetzung für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans.

Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die positive fachliche Einschätzung zur grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit der Ausnahme wird begrüßt. Die noch offenen Detailfragen zur Ausgestaltung, Pflege und langfristigen Sicherung der Maßnahmen werden im Rahmen der abschließenden Prüfung geklärt.

In den Kaufverträgen über den Erwerb der Ausgleichsflächen, die zum Satzungsbeschluss beurkundet vorliegen, wird die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des Landes Hessen – Forstverwaltung – zur dinglichen Sicherung der Flächen als Ausgleichsflächen bewilligt und beantragt. Die Maßnahmen werden im Kompensationsverzeichnis des Landes Rheinland-Pfalz dokumentiert.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird im Umweltbericht klargestellt, dass es sich bei der genannten „FCS-Maßnahme“ nicht um eine separate, nicht offengelegte Anlage handelt, sondern um in der Begründung erwähnte Maßnahmenziele und -inhalte. Das Konzept „FCS-Maßnahme für Feldlerche, Rebhuhn und Grauammer“ wird als Anlage Bestandteil des Umweltberichtes.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zwei rechnerische Abweichungen enthalten sind. Die genannten Multiplikationen für die Pflanzfläche G 3 (Biototyp 2.500 – Hecken, Sträucher heimisch) sowie für den Biototyp 6.370 (naturnahe Grünlandanlage) werden rechnerisch korrigiert.

Infolge der Korrektur werden die jeweiligen Biotopwerte sowie die Gesamtsumme der Biotopwertbilanz entsprechend angepasst. An der grundsätzlichen Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsrelation sowie an der Feststellung der bilanziellen Ausgeglichenheit der Planung ergeben sich hierdurch keine inhaltlichen Änderungen.

Die korrigierten Werte werden in den Unterlagen nachvollziehbar dargestellt.

Biotoptyp 6.370 (naturnahe Grünlandanlage) mit 25 Wertpunkten x 18.682 m² multipliziert. Als Ergebnis steht die Zahl 467.060 (Biotopwert). Das Ergebnis der Multiplikation lautet aber 467.050 (Biotopwert). Durch die Veränderung dieser beiden Zahlen ist die Endsumme der gesamten Biotopwerte in der Planung ebenfalls anzupassen.

Hinweis der **Unteren Wasserbehörde**:

13. Bei diesem Standort handelt es sich um ein Werksgelände nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. a-d der WasserZustVO, somit ist hier die obere Wasserbehörde die zuständige Behörde und falls noch nicht geschehen zu beteiligen.

Seitens des **Immissionsschutzes** hat folgende Anmerkungen:

14. Das Schallgutachten bezieht sich auf den Schutz von schutzbedürftigen Innenräumen. Daher ist es als fakultativ anzusehen, wenn es keine schutzbedürftigen Innenräume z.B. Aufenthaltsraum gibt.

Es wird eine Schallimmissionsprognose oder die Begründung, warum, es keine gibt, erwartet.

Der Fachdienst **Klima** nimmt wie folgt Stellung:

15. Laut B) 1.2 der textlichen Festsetzungen sind Solaranlagen ausdrücklich zulässig und sie sollen „einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage.“ In A) 2.1.3 wird ebenfalls auf die Zulässigkeit von Solaranlagen hingewiesen. In A) 2.1.3 sollte allerdings klargestellt werden, ob Solaranlagen auf die dort genannten maximalen 80 % angerechnet werden und ob sie unter den dort genannten Abstand fallen, der in der Regel vom in B) 1.2. genannten Abstand abweichen dürfte. Sie könnten darauf hinweisen, dass Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich miteinander kompatibel sind. Bei Photovoltaik kann der Wirkungsgrad hierdurch sogar erhöht werden. Für ein optimales Pflanzenwachstum wären dann weitere Punkte zu beachten, z. B. die Anordnung der Solaranlagen, deren Aufständigkeit und die Art der Pflanzen.
16. Auf Seite 32 des Abwägungsergebnisses steht, dass eine „Ausweitung der Begrünungspflichten [...] zum jetzigen Zeitpunkt nicht übernommen“ wird. Im Vergleich zum Vorentwurf der Festsetzungen stellen wir allerdings eine Verringerung der Begrünungspflicht fest: In den textlichen Festsetzungen (Entwurf) steht in B) 4.1, dass die Dächer der Hauptgebäude „zu 50% in extensiver Form [...] zu begrünen“ sind. Im Vorentwurf stehen, ebenfalls in B) 4.1., 80 %. Hier sollte geprüft werden, ob der Anteil erhöht werden kann, zumal Dachflächen mit technischen Aufbauten, Oberlichter, Revisionswege und weitere Ausnahmen ohnehin bereits von der Pflicht ausgenommen sind. Die Verringerung ist plausibel abzuwägen und zu begründen. Auf Seite 32 des Abwägungsergebnisses steht, dass eine beispielhafte Erläuterung der „sensiblen technischen Installationen“ in die Begründung aufgenommen wird. Der Begründung (Entwurf) können wir diese Erläuterung nicht entnehmen. Die Erläuterung sollte zur Klarstellung außerdem auch in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.
17. Seite 33 des Abwägungsergebnisses („Zu 24“) bezieht sich auf die Wärmeplanung. Demnach dokumentiere die städtische Website die Arbeit an der kommunalen Wärmeplanung und es liege aktuell ein vorläufiges Energiekonzept für das Plangebiet vor, konkrete Aussagen zu Anschlüssen, Flächen, Wärmequellen etc. könnten allerdings noch nicht getroffen werden. Auf der Website der Stadt Gernsheim haben wir keinen Hinweis auf die kommunale Wärmeplanung gefunden und das o. g. vorläufige Energiekonzept liegt den übermittelten Unterlagen nicht bei. Laut Seiten 35 und 36 der Begründung wurde ein „indikativer „Lageplan mit Leitungen“ auf Grundlage der möglichen Bedarfe durch das Ingenieurbüro Schulz erstellt („technischer Site Masterplan“) mit u. a. eine Klärung zur Wärmeversorgung, der den Unterlagen aber nicht beiliegt. Laut Seite 4 der Begründung sollen auch

(3/5)

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die OWB wurde an dem Aufstellungsverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

Zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Vgl. ergänzende STN des Immissionsschutzes vom 17.12.2025.

„Das Schallgutachten vom 04.11.2023 zum Verkehrslärm sowie vom 21.03.2025 zur Geräuschkontingentierung sind mit den enthaltenen Textvorschlägen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Darüber hinausgehend gibt es zu diesem Zeitpunkt keine Bedenken.“

Zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wie sich ausdrücklich aus B.1.2 der Textlichen Festsetzungen ergibt, ist für Solaranlagen der dort genannte Abstand (mindestens entsprechend der Anlagenhöhe) maßgeblich. Solaranlagen stehen der Dachbegrünungspflicht nicht entgegen, sofern die Begrünung dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik wird ausdrücklich begrüßt.

Zu 16.: (Reduktion Dachbegrünung von 80 % auf 50 % / Begründung / „sensible technische Installationen“):

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Reduktion der Dachbegrünungsquote von ursprünglich 80 % auf nunmehr mindestens 50 % wurde im Zuge der Planbearbeitung aus Gründen der praktischen Umsetzbarkeit (u. a. größere Hallenbauten, technische Aufbauten, PV, Oberlichter, Wartungs-/Revisionswege) nachvollziehbar begründet; zugleich wurde geprüft, dass hierdurch kein Ausgleichsdefizit entsteht und die Annahmen des Niederschlagswasserkonzepts weiterhin tragfähig sind. Die Ausnahme „betriebs- oder sicherheitstechnische Erfordernisse“ ist in den textlichen Festsetzungen bereits mit Beispielen konkretisiert (z. B. Rechenzentren, Industrieanlagen mit sensiblen technischen Installationen).

Zu 17.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die kommunale Wärmeplanung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren und ist – wie in der Abwägung dargestellt – bis spätestens 2028 verbindlich zu erstellen. Für das Plangebiet liegt ein vorläufiges Energiekonzept als Arbeitsstand vor; konkrete Festlegungen (z. B. Netze, Flächen, Wärmequellen, Kälteversorgung, Anschlussgrade) sind derzeit noch nicht abschließend bestimmbar, da sie von der weiteren städtebaulichen Entwicklung und den ansiedlungsbedingten Bedarfen abhängen.

große Unternehmen angesiedelt werden, was vermuten lässt, dass neben Raumwärme auch Prozesswärme, also höhere Temperaturniveaus, und Prozesskälte benötigt werden könnten. Was sind die Inhalte des vorläufigen Energiekonzepts (Wärme / Kälte) und wann liegt das finale Konzept vor? Es sollte dargestellt werden, wie der aktuelle bzw. finale Stand des Konzepts in die Bauleitplanung integriert wurde bzw. wird. Es sollte zudem dargestellt werden, ob und wie das Konzept mit dem mit dem o. g. „Lageplan mit Leitungen“ abgestimmt ist. Es sollte aufgezeigt werden, ob und wie auch in Zukunft ausreichende Flächen sichergestellt sind, etwa für etwaige künftige (gemeinschaftliche) Energiezentrale/n zur Nah-/Wärmeversorgung (die auch im Abwägungsergebnis, Seite 33, als Option genannt wird). Enthält das vorläufige Energiekonzept auch Überlegungen, wie ein möglichst hoher Anschlussgrad erreicht werden kann? Ist geplant, frühzeitig auf die Unternehmen bzgl. der Wärme-/Kälteversorgung zuzugehen?

18. Begründung, Seite 33: Der Photovoltaik-Park befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, nicht im südöstlichen. Auch um Umweltbericht ist die Himmelsrichtung falsch angegeben.

Die folgende Stellungnahme des Fachbereichs **Gefahrenabwehr** gliedert sich in Forderungen und Hinweise.

Forderungen:

19. 1.) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 3.200 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

- 2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 14 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrgesetz zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln. Auf die bauliche Sicherstellung der Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

(4/5)

Weitere Ausführungen zur kommunalen Wärmeplanung in den Unterlagen zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind nicht erforderlich; insbesondere bedarf es keiner Beifügung des vorläufigen Energiekonzepts.

Zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die fehlerhafte Himmelsrichtung zur Lage des Photovoltaik-Parks wird in Begründung und Umweltbericht redaktionell korrigiert.

Zu 19: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Soweit die Anregungen und Hinweise die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen, sind sie im Rahmen der Planaufstellung bereits berücksichtigt worden. Insbesondere die Anforderungen an öffentliche Verkehrsflächen und deren Befahrbarkeit wurden in der Erschließungsplanung aufgegriffen.

Bezüglich der weiteren Hinweise – insbesondere zur Brüstungshöhe gemäß § 36 HBO, Zufahrtsregelungen (§ 5 Abs. 1 HBO), Löschwasserversorgung sowie zu verkehrsberuhigten Bereichen – wird darauf verwiesen, dass es sich um Vollzugsvorgaben handelt, die dem geltenden Recht unterliegen und im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zwingend zu beachten sind.

Die Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, um deren Relevanz transparent darzustellen.

- 3.) Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.

Hinweise:

- 1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.

Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

- 2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.

- 3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.

20.

Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau unterhält ein digitales Bebauungsplankataster. Dieses kann in unserem öffentlichen Geoportal (<https://kreis-gross-gerau.wherogroup.com/geoportal/>) von allen interessierten Stellen und Personen eingesehen werden. Um unser Kataster aktuell halten zu können, bitten wir Sie, uns die neuen Bebauungspläne nach Rechtskraft (Pläne und Begründungen) in Papierform und 1-facher Ausfertigung möglichst zeitnah an den Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau zu senden sowie zusätzlich im PDF-Format, optional auch als (Geo-) TIF-Datei, per Mail an folgende Adresse: Regio@kreisgg.de. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



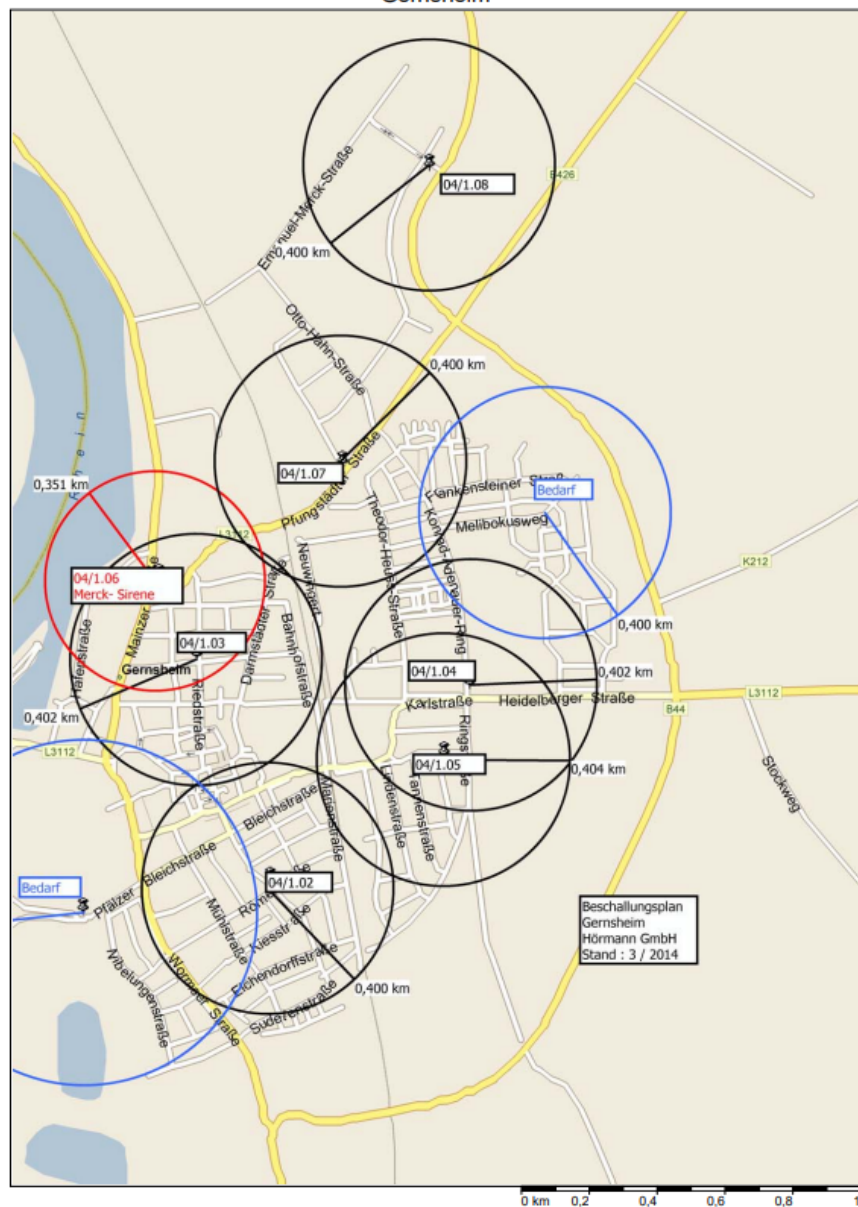
(Both)

Anlagen

Zu 20.: Der Anregung wird entsprochen.

(5/5)

Gernsheim



Copyright © 1999-2004 Microsoft Corporation und/oder deren Lieferanten. Alle Rechte vorbehalten. <http://www.microsoft.com/germany/ins/ads/ouder/>
 © 1993-2003 NAVTEQ und deren Lieferanten. Alle Rechte vorbehalten. © Crown Copyright 2004. Alle Rechte vorbehalten. Lizenznummer 100029500.

WG: Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim, Kernstadt - Bebauungsplan „Die Grabenäcker, 3. Änderung (Fluxum)“- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von Regio@kreisgg.de <Regio@kreisgg.de>

Datum Mi, 17.12.2025 16:15

An Beteiligungsverfahren | PlanES <beteiligungsverfahren@plan-es.com>

Cc S.Both@kreisgg.de <S.Both@kreisgg.de>; C.Huttner@kreisgg.de <C.Huttner@kreisgg.de>

 1 Anlage (188 KB)

StellungnahmeKrsGG-DieGrabenäckerFlux2.pdf;

Guten Tag Frau Schade,

bezugnehmend auf Ihren Anruf heute und Ihrer Nachfrage zu der Teil-Stellungnahme des Immissionsschutzes zu o.g. Vorhaben, hat dieser nun folgende Anmerkungen, die die Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 15. Dezember (siehe anbei) ersetzen:

„Das Schallgutachten vom 04.11.2023 zum Verkehrslärm sowie vom 21.03.2025 zur Geräuschkontingentierung sind mit den enthaltenen Textvorschlägen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Darüber hinausgehend gibt es zu diesem Zeitpunkt keine Bedenken.“

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Simon Weimer

Fachbereich Regionalentwicklung, Wirtschaft und Umwelt

Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität

Tel.: +496152 989-593

Fax: +496152 989-99593

regio@kreisgg.de

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Wilhelm-Seipp-Straße 4

64521 Groß-Gerau

www.kreisgg.de



 Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.



Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Regionalentwicklung und Mobilität (17.12.2025)

Beschlussempfehlungen:

Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledod.de

Plan ES
Elisabeth Schade
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

erstellt Boselli, Markus
Durchwahl 0201/3659-482
**Trasseneinweisung
siehe Tabelle**

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom 13.11.2025 Anfrage an PLEdoc unser Zeichen 20251103041 Datum 02.12.2025

Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim; Bebauungsplan „Die Grabenäcker“ 3. Änderung (Fluxum)

Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	Uniper Global Commodities SE	Ferngasleitung	Stillgelegt	RG010003000	100	Blatt 3 und RF-Plan Blatt 2	-	Holger Unfried 06257/507-023 Gernsheim

Bezugs: Unsere Stellungnahme 20230203439 vom 27.02.2023 an Sie
Unsere Stellungnahme 20250405375 vom 21.05.2025 an Sie

Sehr geehrte Frau Schade,
sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der Uniper Global Commodities SE.

Die uns von Ihnen zur Einsicht gestellten Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ haben wir ausgewertet und festgestellt, dass der Leitungsverlauf der Ferngasleitung im Planwerk dargestellt ist. In der Begründung werden wir unter Kapitel 14 „Hinweise und sonstige Infrastruktur“ berücksichtigt.

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledod.de
Amtsgericht Essen · Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401

Zertifizierungsnummer
45326/10-22



PLEdoc GmbH (02.12.2025)

Beschlussempfehlungen:

Die Hinweise auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass die Gasleitung (DN 80) teilweise bereits getrennt und zurück gebaut wurde (11/2023).

Schöfferstadt Gernsheim - Bebauungsplan „Die Grabenäcker, 3. Änderung (Fluxum)“ Abw. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Die an uns übermittelte Mitteilung des Abwägungsergebnisses (unser Zeichen 20250405375) zur Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauBG **stimmen wir zu**, sofern die genannten Anmerkungen und Hinweise unserer o.g. Bezugsstellungen Beachtung finden.

Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

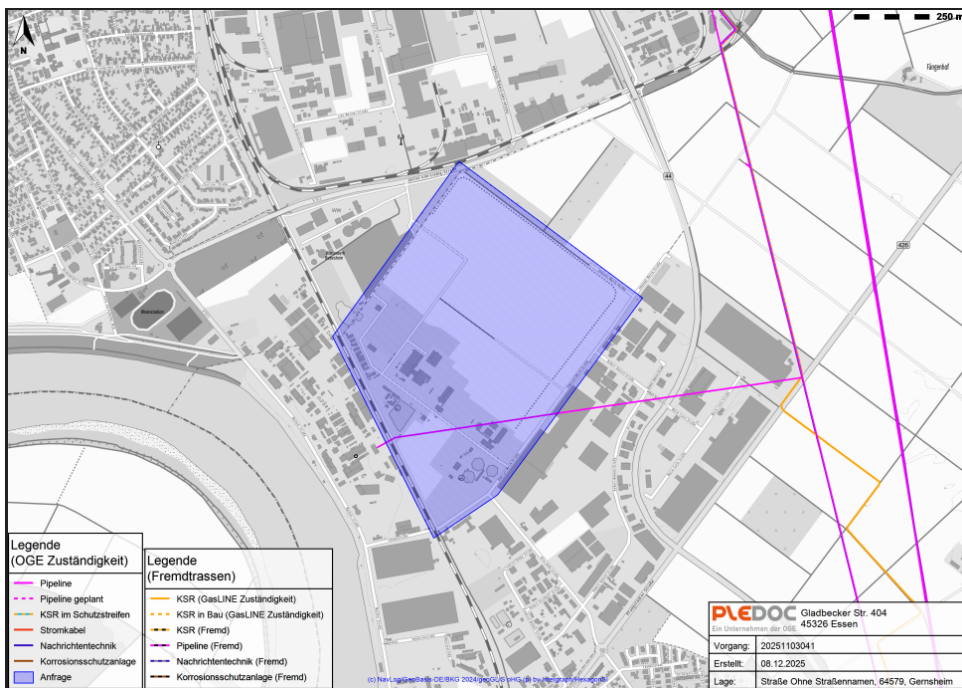
Anlagen

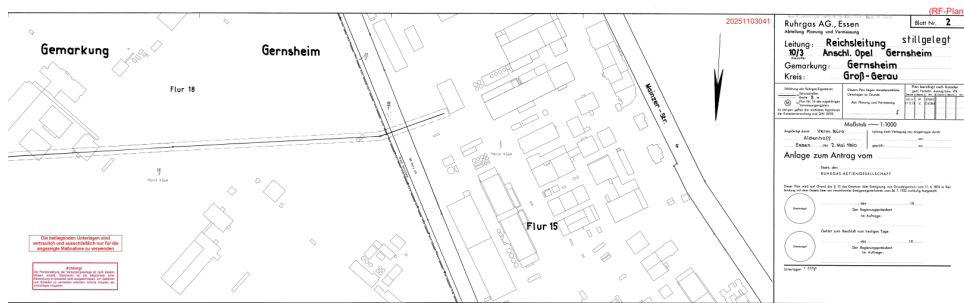
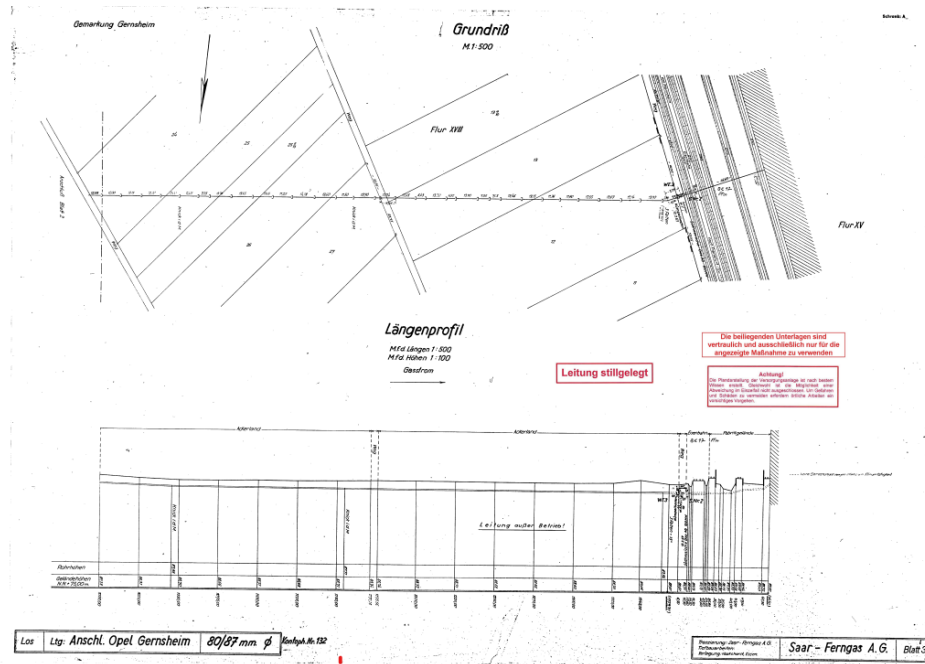
Planunterlagen
Merkblatt zur Dokumentation
Anweisung

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.







Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Email: beteiligungsverfahren@plan-es.com

Magistrat der
Stadt Gernsheim
Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim

Unser Zeichen: **0029-III 31.2-61.d.02.07-00094#2025-00002**
Dokument-Nr.: 0029-2025-1345783
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner: Barbara Heß
Zimmernummer: 3.001
Telefon/ Fax: +49 6151 12 8930
E-Mail: Barbara.Hess@rpd.hessen.de
Datum: 19. Dezember 2025

Bauleitplanung der Schöffersstadt Gernsheim
Bebauungsplanentwurf „Die Grabenäcker, 3. Änderung (Fluxum)“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros PlanES vom 10. November 2025
Meine Stellungnahme vom 30. Mai 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

1.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Die Grabenäcker“ (ursprünglich aus 1986) sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans geschaffen werden, zugleich aber auch die Nutzungsmöglichkeiten generell und auch für den Fall erweitert bzw. flexibilisiert werden, dass es nicht oder nicht in Gänze zur Umsetzung des Masterplans kommt. Planziele des Bebauungsplans sind insofern die Neuordnung der Erschließung, die Anpassung der städtebaulichen Kennziffern, die Integration von Festsetzungen für den Hochwasserschutz sowie weitergehende umweltschutzplanerische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines Industriegebietes i.S. § 9 BauNVO bleibt jedoch weitgehend unverändert bestehen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 60 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

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



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 – Koordinierungsstelle (19.12.2025)

Beschlussempfehlungen:

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Zusammenfassung ist zutreffend.

Schöffersstadt Gernsheim - Bebauungsplan „Die Grabenäcker, 3. Änderung (Fluxum)“ Abw. § 3(2) und § 4(2) BauGB

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

2. 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 eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand. Zudem überlagert ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ den Geltungsbereich komplett.

Durch das Vorhaben soll das Plangebiet weiterhin im Sinne eines „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ genutzt werden. Somit bestehen aus regionalplanerischer Sicht insgesamt auch weiterhin keine Bedenken gegen dieses Vorhaben.

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

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

1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser

3. a. **Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, April 2001) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden.

Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe (Bestand). Die beabsichtigte Nutzung entspricht dieser Festlegung.

Der vollständigen Überlagerung durch ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz wird im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die hohen Grundwasserstände im Plangebiet sind bekannt und wurden im Bodengutachten sowie in den Konzepten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Hochwasserschutz berücksichtigt. Die vorhandenen Untersuchungen zeigen, dass die geplante Nutzung unter Berücksichtigung geeigneter baulicher Maßnahmen grundsätzlich realisierbar ist. Detaillierte, objektbezogene Untersuchungen zur Grundwassersituation sowie die Festlegung konkreter Gründungs- und Einbindetiefen sind Bestandteil der nachfolgenden Bau- und Genehmigungsplanung und können auf Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend festgelegt werden. Entsprechende Hinweise und Regelungen zur an die Boden- und Grundwasserverhältnisse angepassten Bauweise sind in den textlichen Festsetzungen und der Begründung enthalten.

Eine flächenhafte Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist daher nicht vorgesehen.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, Aufschüttungen des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

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 die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

4. **b. Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser (GW-Flurabstand 0-5 m)**

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Ich bitte Sie, diese Aspekte als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

5. **2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer**

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung / Änderung des o. a. Vorhabens. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Risiko-Überschwemmungsgebiet (HQ100) des westlich verlaufenden Rheins, sodass es bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder beim Versagen der öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen zu Überschwemmungen kommen kann. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde daher ein Hochwasserschutz- und Niederschlagswassermanagementkonzept erarbeitet. Die darin formulierten Ergebnisse und Empfehlungen haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen wasserrechtlichen Belange zur Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser, zu Grundwasserhaltungen, Erdaufschlüssen, unbeabsichtigter Grundwassererschließung sowie zu genehmigungspflichtigen Tiefeneingriffen sind bereits in den Planunterlagen berücksichtigt. Entsprechende Hinweise finden sich in der Begründung sowie im Hinweis- und Erläuterungsteil der textlichen Festsetzungen.

Eine weitergehende Ergänzung der Unterlagen ist daher nicht erforderlich.

Zu 5.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

6. 3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Das Plangebiet umfasst ca. 60 ha, wobei einzelne Flächen des Geländes bereits auf Basis des gültigen Planungsrechts bebaut sind, die restlichen Flächen sind landwirtschaftlich genutzt. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 sowie die 1. Änderung im Jahr 1992 setzten überwiegend Industriegebiete aber auch Gewerbegebiete fest. 2014 erfolgte die 2. Änderung des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“.

Mit dem Vorhaben des GreenTech Parks „Fluxum“ sollen neue Unternehmen in dem Plangebiet angesiedelt werden, v.a. solche Unternehmen mit Umwelttechnologieschwerpunkt. Durch die geänderte Konzeption ist eine Aktualisierung des Bebauungsplans notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ 3. Änderung (Fluxum) umfasst die Flurstücke, Flur 18, Nr. 50/3, 56/1 sowie die Wegeparzellen 20/2 (tlw.) im Südwesten, 52/1 im Nordwesten und Nr. 203/1 (Emanuel-Merck-Straße (tlw.)) und 63/2.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hatte ich am 30. Mai 2025 bereits eine meine Belange betreffende Stellungnahme abgegeben. Meine Ausführungen und Hinweise wurden im folgenden Abwägungsprozess zur Kenntnis genommen und flossen in die Überarbeitung des Bebauungsplans ein. In dem aktuellen Entwurf sowie den begleitenden Unterlagen wurden weitere inhaltliche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die meine Belange betreffen (Ergänzung des Niederschlagswasserkonzepts). Entsprechend ergibt sich nachfolgende geänderte Stellungnahme in Hinblick auf die einzelnen von mir zu betrachtenden Belange.

a. Schmutzwasser

7. Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend dargelegt, dass die Ableitung des Abwassers nach derzeitigem Planungsstand ausschließlich über die zentrale Abwasserbehandlungsanlage (ZABA) der Merck Site Management GmbH erfolgen soll. Die Erschließungsplanung sieht primär die Einbindung in das bestehende betriebliche System vor. Ein Anschluss an die städtische Kanalisation ist zunächst nicht vorgesehen. Es wird auf die bestehende Auslegungskapazität der ZABA (67.200 EW), den derzeitigen Umfang der Nutzung der zur Verfügung stehenden Kapazität (2022: 56.100 EW) sowie das vorgelegte Gutachten zur Neufeststellung der Auslegungskapazität verwiesen. Die Abwasserbehandlungsanlage der Merck Site Management GmbH weist noch freie Kapazitäten auf.

Da die zukünftig anfallende Schmutzwassermenge (neben der Niederschlagswassermenge, die von belasteten Flächen gefasst werden muss) auch von den sich ansiedelnden Betrieben abhängen wird, sind im Rahmen der voranschreitenden Erschließung die zur Verfügung stehenden Kapazitäten der ZABA stets zu beachten, um hierdurch eine gesicherte ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über die zentrale Abwasserbehandlungsanlage (ZABA) der Merck Site Management GmbH ist in der Begründung nachvollziehbar dargestellt. Die vorhandenen Kapazitäten der ZABA sowie das vorgelegte Gutachten zur Neufeststellung der Auslegungskapazität wurden berücksichtigt.

Es ist zutreffend, dass die künftig anfallenden Schmutzwassermengen von der Art und dem Umfang der sich ansiedelnden Betriebe abhängen. Die Sicherstellung ausreichender Behandlungskapazitäten ist im Rahmen der weiteren Erschließung und der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Eine verbindliche Festsetzung konkreter Abwassermengen ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

8.

b. Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen den anfallenden Niederschlag, sollten dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, ortsnah zu versickern. Hierfür wurde ein Konzept zur Niederschlagsbewirtschaftung erstellt, welches mit den vorgelegten Unterlagen um einen Nachtrag betreffend die Auswirkungen der Reduzierung der festgesetzten Dachbegrünung ergänzt wurde.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die erforderliche differenzierte Betrachtung der Belastung des anfallenden Niederschlagswassers eingegangen, um hierdurch zu unterscheiden, inwiefern dieses für eine unmittelbare Versickerung, für eine Versickerung nach Behandlung oder nicht für die Versickerung zulässig ist. Hierbei wird auch auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei Versickerung sowie auf die Anwendung des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen. In der textlichen Festsetzung wurden diese Vorgaben nicht übernommen.

Unter Punkt 4.1 wird in der textlichen Festlegung geregelt, dass die Ableitung aus dem Bereich der privaten Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallenden Oberflächenwassers durch Versickerung erfolgt. Es ist zu prüfen, inwiefern eine Ergänzung dieser Formulierung vorzunehmen ist, da in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung der Fläche und der damit einhergehenden Belastung des Niederschlagswassers (im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens) zu prüfen ist, ob das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden darf (ggf. nach Behandlung) oder bei starker Belastung ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal erfolgen muss. Dies ist auch für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu beachten, bei welchen es sich um Parkflächen sowie eine Erschließungsfläche zum Anschluss des Geländes an die Robert-Bunsen-Straße handelt.

In der Ergänzung zum Niederschlagswasserkonzept wird dargelegt und in der textlichen Festsetzung aufgenommen, dass die zunächst festzusetzende Dachbegrünung von 80 % (mit Ausnahmemöglichkeiten) auf 50 % (mit Ausnahmemöglichkeiten) reduziert wird. Entsprechend resultieren hieraus höhere Niederschlagsabflüsse von den Dachflächen. Es wird ausgeführt, dass eine ausschließliche Versickerung über Mulden auf Grund des Platzbedarfs voraussichtlich nicht realisierbar sein wird, so dass der Einsatz von Rigolen oder Mulden-Rigolen-System als Alternative empfohlen wird. Diese Anlagenarten stellen für unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen (Belastungskategorie I nach Tabelle 5, DWA-A 138-1) eine Möglichkeit der Versickerung dar.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser wurde im Niederschlagswasserkonzept sowie im ergänzenden Nachtrag zur Reduzierung der Dachbegrünung umfassend untersucht. Dabei wird – wie in der Begründung dargelegt – zwischen belastetem und unbelastetem Niederschlagswasser differenziert. Die Notwendigkeit wasserrechtlicher Erlaubnisse gemäß § 8 WHG sowie die Anwendung der einschlägigen Regelwerke (u. a. DWA-A 138) sind bereits in den Unterlagen berücksichtigt.

Die textlichen Festsetzungen regeln den Umgang mit Niederschlagswasser insbesondere für private Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Zulässigkeit der Versickerung ist ausdrücklich auf Flächen beschränkt, die der Belastungskategorie I gemäß Tabelle 5 der DWA-A 138-1 entsprechen. Für stärker belastete Flächen ist eine Versickerung ausgeschlossen; die Entwässerung ist in diesen Fällen im Rahmen der wasserrechtlichen Verfahren gesondert zu regeln. Eine weitergehende Differenzierung auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Für Dachflächen ist die Reduzierung der Dachbegrünung von 80 % auf 50 % fachlich nachvollziehbar begründet. Die hieraus resultierenden höheren Abflussmengen wurden im ergänzten Niederschlagswasserkonzept bilanziert. Der Einsatz von Mulden-, Rigolen- oder kombinierten Systemen ist ausschließlich für unbelastetes Niederschlagswasser vorgesehen und wird in der Abwägung entsprechend eingegrenzt.

Die textlichen Festsetzungen enthalten unter Ziffer 3.2 die verbindliche Vorgabe, dass Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungs- und Versickerungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen haben. Die in der Abwägung zur Stellungnahme vom 30.05.2025 dargestellten Detailanforderungen zur Bodenzusammensetzung, Bepflanzung und Materialqualität betreffen die Ausführungsplanung und werden dort berücksichtigt. Eine vollständige Übernahme dieser technischen Detailvorgaben in die textlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

Der Hinweis zur Einleitung von Niederschlagswasser von Flächen mit im Freien aufgestellten Kühltagegaten mit Ethylen- oder Propylenglycol wird geprüft. Eine entsprechende Klarstellung wird in den Hinweisteil der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Aufgrund der Lage in einem Gewerbe-/Industriegebiet und der damit einhergehenden zu erwartenden Belastung des von Straßen abfließenden Niederschlagswassers wird jedoch die Versickerung dieses Wassers in unterirdische Entwässerungsanlagen (z.B. Rigolen) aus Gründen des Gewässerschutzes weiterhin sehr kritisch gesehen. In der Abwägung wird hierzu ausgeführt, dass eine unterirdische Versickerung über Rigolen nur dort vorgesehen wird, wo Anforderungen an Belastungskategorie I gemäß Tabelle 5 des DWA-A 138-1 erfüllt werden.

Grundsätzlich werden in Abschnitt 4 der textlichen Festsetzung nur Regelungen hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswassers von privaten Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung getroffen. Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser von Dachflächen wurden nicht festgeschrieben. Es sollte geprüft werden, ob eine entsprechende Festsetzung zu ergänzen ist.

In Ziffer 5.1 der textlichen Festsetzung werden wasserdurchlässige Befestigungen von Gehwegen, Stellplätzen sowie Feuerwehrumfahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken (ausgenommen Fahrspuren, Aufstellbereiche sowie Anlieferungszone und – sofern dies aus Gründen der Betriebssicherheit erforderlich ist - gewerblich genutzte Hofflächen und Stellplätze) weiterhin vorgesehen, jedoch der Hinweis meiner Stellungnahme vom 30. Mai 2025 aufgegriffen und die Festsetzung auf unbelastete Flächen begrenzt, welche der Belastungskategorie I gemäß Tabelle 5, DWA-A 138-1 entsprechen. Die Ausgestaltung der Oberflächenbefestigung ist somit im Einzelfall zu betrachten.

Hinsichtlich der Ausbildung und Dimensionierung der Anlagen zur Ableitung und schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers wird in der textlichen Festsetzung unter Ziffer 3.2 geregelt, dass diese den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen. In der Abwägung meiner Stellungnahme vom 30. Mai 2025 wird hinsichtlich der Ausbildung der Versickerungsmulden darauf eingegangen, dass für den Bau der bewachsenen Bodenzone möglichst standortnah gewonnener Oberboden verwendet wird und dabei die Anforderungen aus dem DWA-A 138 sowie die Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (§ 8 Abs. 2) und der Baustoffverordnung (BM-0) eingehalten werden. Weiter wird ausgeführt, dass die Muldenflächen mit extensiver, autochthoner Rasenansaat begrünt werden und Gehölzbepflanzung aus funktionalen Gründen nicht vorgesehen ist. Diese Vorgaben wurden in dieser Form nicht in die textliche Festsetzung übernommen. Entsprechend verweise ich an dieser Stelle nochmals auf meine Stellungnahme vom 30. Mai 2025, die wie folgt lautet:

„Zur Errichtung der Versickerungsmulden sollte möglichst am Standort gewonnener Oberboden zur Herstellung der bewachsenen Bodenzone verwendet und die unter Kapitel 5.2.3.2 des Arbeitsblattes DWA-A 138 genannten Anforderungen an den Boden der bewachsenen Bodenzone vorrangig beachtet werden. Die Bepflanzung der Mulden ist so zu gestalten, dass deren qualitative und quantitative Leistungsfähigkeit nicht negativ beeinflusst wird. Dies ist insbesondere im Falle einer vorgesehenen Bepflanzung mit Gehölzen (z.B. Bäumen) zu beachten. Eine Bepflanzung kann auch eine Vergrößerung der Mulde erfordern (vgl. Kapitel 7.3 DWA-A 138).

Für das zur Geländemodellierung vorgesehene Bodenmaterial im Bereich der späteren Versickerungsanlagen ist durch Qualitätsprüfungen sicherzustellen, dass sämtliches im Sickerraum der Anlage eingebaute Material im Dauerbetrieb der Anlage keine nachteiligen Veränderungen des Sicker- und Grundwassers hervorruft. Das Bodenmaterial darf keine schädlichen Vorbelastungen aufweisen (Einhaltung der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) § 8 Abs. 2, zum Beispiel BM-0 nach ErsatzbaustoffV).“

Ebenfalls wurde in der Abwägung dargelegt, dass der von mir mit Stellungnahme vom 30. Mai 2025 formulierte nachfolgende Hinweis im Bebauungsplan text verankert wird:

„Niederschlagswasser von Flächen, auf denen Kälteaggregate von Kälteanlagen mit Ethylen- oder Propylenglycol im Freien aufgestellt werden, ist in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal einzuleiten. Wasserrechtlichen Anforderungen an die Einleitung sowie örtliche Einleitungsbedingungen bleiben unberührt.“

Die Übernahme des Hinweises scheint jedoch nicht erfolgt zu sein, so dass ich hier um entsprechende Prüfung bitte.

9. c. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in ihrer jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

10. 4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Meine Stellungnahme vom 30. Mai 2025 behält weiterhin Gültigkeit.

Stellungnahme vom 30. Mai 2025:

11. a. Nachsorgender Bodenschutz

Im Bereich des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“ 3. Änderung (Fluxum) gibt es keinen Eintrag in der Altflächendatei.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 30. Mai 2025 behält weiterhin Gültigkeit und wurde im Rahmen des Abwägungsprozesses berücksichtigt. Die hierzu getroffenen Abwägungsentscheidungen gelten fort.

Nachsorgender Bodenschutz

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird bestätigt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Die Grabenäcker“, 3. Änderung (Fluxum), keine Einträge in der Altflächendatei vorliegen. Die bekannten Bodenverunreinigungen auf dem Betriebsgelände der Merck wurden im Umweltbericht berücksichtigt; sie liegen außerhalb des Plangebiets.

Bedenken aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes bestehen nicht.

Der Hinweis auf bekannte Bodenverunreinigungen auf dem Betriebsgelände der Merck in der Stellungnahme vom 3. Mai 2024 wurde in den Umweltbericht aufgenommen. Die Altlasten befinden sich jedoch außerhalb des Bereichs des Bebauungsplans.

Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben bestehen hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes nicht.

12. b. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (u.a. Umweltbericht, Stand 04.2025) zum Bebauungsplan „Die Grabenäcker, 3. Änderung (Fluxum)“ umfangreich betrachtet.

Bodenschutzkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung

- Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein geeignetes Bodenschutzkonzept zu erstellen, dass die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegen das Entstehen baubedingter schädlicher Bodenveränderungen sowie die Aufgaben der projektbegleitenden Bodenkundlichen Baubegleitung, festlegt. Mit dem Konzept soll sichergestellt werden, dass die Ziele des Vorsorgenden Bodenschutzes sowohl im Rahmen der Planung des Vorhabens als auch bei der Umsetzung der Planung in ausreichendem und zuverlässigem Maße berücksichtigt werden.
- Die Bodenkundliche Baubegleitung soll möglichst frühzeitig in die Planung des Vorhabens eingebunden werden und bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses und der Ausschreibungsunterlagen beteiligt werden.
- Grundsätzlich soll die beauftragte bodenkundliche Baubegleitung die Umsetzung des Vorhabens vor Ort begleiten. Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch unsachgemäßes Arbeiten im Zuge von Baumaßnahmen. Die bodenkundliche Baubegleitung muss deshalb im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden überwachen zu können.
- Die beauftragte Bodenkundliche Baubegleitung soll von dafür ausgebildeten Personen mit der entsprechenden Fachkunde vorgenommen werden. Sie muss die erforderliche Sachkunde aufweisen und darf grundsätzlich nicht durch eine Person, die für die Bauleitung oder – Überwachung verantwortlich ist, ausgeführt werden, um Interessenskonflikte zu vermeiden und die Unabhängigkeit der Baubegleitung zu gewährleisten.

Zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden im Umweltbericht sowie in der Begründung umfassend berücksichtigt. Die Erforderlichkeit eines Bodenschutzkonzepts sowie einer bodenkundlichen Baubegleitung wird anerkannt. Diese Maßnahmen betreffen jedoch die Ausführungs- und Genehmigungsebene und sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.

Die in der Stellungnahme aufgeführten Anforderungen zur Erstellung eines Bodenschutzkonzepts, zur frühzeitigen und qualifizierten Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung, zu deren Unabhängigkeit, Dokumentationspflichten sowie zu Zwischen- und Abschlussberichten sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren und der Bauausführung umzusetzen. Entsprechende Verpflichtungen ergeben sich aus den einschlägigen fachrechtlichen Vorgaben und werden dort verbindlich eingefordert.

Eine weitergehende Aufnahme dieser detaillierten organisatorischen und verfahrensbezogenen Anforderungen als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

- Mindestens drei Wochen vor Beginn der ersten Bauarbeiten ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz die Bodenkundliche Baubegleitung namentlich zu benennen und der Nachweis über die erforderliche Sachkunde zu erbringen. Die bodenkundliche Baubegleitung kann schutzgutübergreifend durch die ökologische Baubegleitung wahrgenommen werden, wenn die entsprechende Sachkunde nachgewiesen werden kann.
- Im Zuge der Bauüberwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden. Das Bautagebuch ist der Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen. Über Unregelmäßigkeiten oder besondere Vorkommnisse ist die Bodenschutzbehörde kurzfristig zu informieren.
- Die Bodenkundliche Baubegleitung berichtet dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz in regelmäßigen Abständen über den Fortgang der bodenrelevanten Tätigkeiten bei der Bauausführung und der Einhaltung der im Genehmigungsantrag vorgesehenen und in diesem Bescheid festgesetzten Bodenschutzmaßnahmen. Die erforderlichen Mindestinhalte der Berichte sowie deren Häufigkeit sind mit dem Dezernat Bodenschutz abzustimmen bzw. sind im Konzept für die Bodenkundliche Baubegleitung festgeschrieben.
- Innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Bodenarbeiten einschließlich etwaiger Wiedereinbau- oder Rekultivierungsmaßnahmen ist von der Bodenkundlichen Baubegleitung ein Abschlussbericht in Form eines Abnahmeprotokolls in Text, Karte und Fotodokumentation zu verfassen und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen. Mängel sind im Abnahmeprotokoll zu dokumentieren und in Abstimmung mit der Behörde geeignete Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.

13.

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

14.

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Zu 13.: Der Hinweis auf die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 14: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

und wurden zur Berücksichtigung bei Bauplanung und -ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

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 zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von je einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme überdeckt. (Die Angabe in der Begründung (Seite 52) sollte aktualisiert werden.) Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

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

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine bereits planungsrechtlich gesicherte Gewerbefläche (BBP „Gräbenäcker“ 1985, 1. Änderung 1992, 2. Änderung 2014), bei der lediglich eine Anpassung des Nutzungszwecks zur Ansiedlung von Unternehmen aus dem Bereich Umwelttechnologie vorgesehen ist.

Da durch die Planänderung auch keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen sind, wird seitens der oberen Naturschutzbehörde keine Stellungnahme abgegeben.

Zu 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich im Dokumentenmanagementsystem (DMS 4.0) 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: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

PlanES
Dipl.-Ing. Elisabeth Schade
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
G 3940-2025
Ihr Zeichen: Frau Yvonne Textor
Ihre Nachricht vom: 13.11.2025
Ihr Ansprechpartner: Norbert Schuppe
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Norbert.Schuppe@rpd.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpd.hessen.de
Datum: 09.12.2025

Gernsheim,

**"Die Grabenäcker, 3. Änderung (Fluxum)" Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das in ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rpd-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

- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. I 18 – Kampfmittelräumdienst (09.12.2025)

Beschlussempfehlungen:**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

In der Begründung zum Bebauungsplan wurden bereits Aussagen zur potenziellen Kampfmittelbelastung aufgenommen, die auf dem Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Planerstellung basieren und insbesondere den neu zu beplanenden Ostteil betreffen. Die nun übermittelten Detailinformationen, insbesondere die Lage des Verdachtspunktes Nr. 24 sowie der Hinweis auf Bombenabwürfe und ehemalige Flakstellungen, stellen eine Konkretisierung und Aktualisierung dieser bisherigen Erkenntnisse dar.

Der betroffene Bereich wurde bereits durch die Firma CEG im Rahmen einer Freilegung und Bewertung geprüft. Laut Freigabebescheinigung vom 26.11.2019 wurden die festgestellten Anomalien unter Einsatz eines sprenggeschützten Baggers bis in 5 m Tiefe durch einen EOD-Feuerwerker untersucht und als nicht kampfmittelverdächtig eingestuft. Es handelte sich um RC-Material und Eisenschrott.

Zudem fanden im betroffenen Bereich bereits umfangreiche Erdarbeiten im Zuge von Straßenbau und Leitungsverlegungen statt, sodass nach aktueller fachlicher Einschätzung kein Kampfmittelverdacht mehr besteht.

Vorbehaltlich der allgemeinen Hinweise zur Restrisiken bei Kampfmitteln bestehen daher aus fachlicher Sicht keine Bedenken gegenüber bodeneingreifenden Maßnahmen im fraglichen Bereich.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurde ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Der Punkt wurde koordinatenmäßig erfasst und ist im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenersatzung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

