

Stadt Groß-Gerau

Bebauungsplan

„Am Hermannsberg-West“



Begründung (§ 9 Abs 8 BauGB) - Entwurf

Stand: 02.12.2025

Stadt Groß-Gerau
Stadtplanung und Bauverwaltung
Am Marktplatz 1
64521 Groß-Gerau

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung
GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

Inhaltsverzeichnis

1. Hintergrund, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Erforderlichkeit	3
1.1. Hintergrund.....	3
1.2. Ziel und Zweck der Planung	3
1.3. Erforderlichkeit.....	4
2. Bestand	5
2.1. Baustruktur und Nutzung	5
2.2. Schutzgebiete und äußere Einwirkungen	6
2.3. Planungsrecht.....	8
3. Planung	9
4. Verfahren.....	10
5. Umweltbericht.....	11

Abbildung Titelblatt: Geoportal Hessen, aufgerufen am 28.10.2025; bearbeitet ISR

Anlagen:

- Bodengutachten (Erkundung des Bodenaufbaus (Vorerkundung))
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Klimagutachten
- Machbarkeitsstudie
- Rahmenplan
- Geltungsbereich
- Liste der zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Hintergrund, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, Erforderlichkeit

1.1. Hintergrund

Um sich auf Dauer als leistungsstarker Wirtschaftsstandort in der RheinMain-Region zu behaupten und ihrer Rolle als Mittelzentrum gerecht zu werden, muss die Kreisstadt Groß-Gerau über ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten für Industrie und Gewerbe verfügen. Eine stabile gewerbliche Basis ist Voraussetzung für ein vielseitiges Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot und trägt entscheidend zur finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt bei.

Die Reserveflächen für gewerbliche Nutzungen innerhalb der Kreisstadt Groß-Gerau sind nahezu ausgeschöpft. Zugleich besteht seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage kleiner und mittlerer Unternehmen nach geeigneten Grundstücken. Die Potenziale der Innenentwicklung sind nach Jahrzehnten intensiver Konversionsprozesse weitgehend ausgereizt. Inzwischen werden selbst kleinere Gewerbestandorte in der Kernstadt sowie in den Stadtteilen umgenutzt. Traditionelle gewerbliche Betriebe werden zunehmend aus den Siedlungsbereichen verdrängt und durch Wohnnutzungen ersetzt, wodurch eine Entmischung der Quartiere und ein Mangel an kleinteiligen Gewerbeflächen für eine stabile lokale Gewerbeentwicklung stattfindet.

Die Fortsetzung des Gewerbeflächenmonitoring (November 2024), welches vom Kreisausschuss des Kreis Groß-Geraus beauftragt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass in den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten kaum noch Entwicklungsreserven zur Verfügung stehen; die Flächen sind weitgehend ausgelastet. Da die Möglichkeiten der Innenentwicklung aufgebraucht sind, ist es nun notwendig, Teile der im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) vorgesehenen Flächenreserven zu aktivieren.

Fokus liegt jedoch weiterhin auf einer maßvollen Entwicklung von Gewerbeflächen. Jede Entwicklung im Außenbereich erhöht zum einen den Druck auf landwirtschaftliche Nutzflächen und Erholungsgebiete. Zum anderen führt die zusätzliche Inanspruchnahme von Boden zu weiterer Versiegelung. Neuversiegelungen wirken sich nachteilig auf stadtklimatische Funktionen aus und beeinträchtigen wertvolle Lebensräume für Tier, Mensch und Pflanzen.

1.2. Ziel und Zweck der Planung

Die Kreisstadt Groß-Gerau beabsichtigt, das Gewerbegebiet Am Hermannsberg-West zu erschließen. Basierend auf dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 16.12.2020 (VL-236/2020) zur Entwicklung des Gebiets folgte ein darauf aufbauender Magistratsbeschluss am 17.11.2022 (VL-248/2022) zur Realisierung als klimaresilientes Gewerbegebiet.

Gemäß den Rahmenbedingungen wurden im Vorfeld verschiedene Varianten mit jeweils differenzierten Lösungsansätzen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erarbeitet. Darauf aufbauend wurde dann ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

Ziel der Planung ist u. a. die Sicherung innenstadtnaher Flächen für Gewerbenutzungen. Dabei soll eine bessere Diversifikation des kommunalen Gewerbeportfolios verfolgt werden und damit eine Attraktivierung als Gewerbebestandort. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt dabei mit dem Ausschluss von Logistik. Letztere erstreckt sich in Groß-Gerau bereits auf einen Großteil der Gewerbeflächen. Dies kommt letztlich auch einer verbesserten Resilienz der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune zu gute.

Darüber hinaus wird entsprechend des zuvor erwähnten Beschlusses eine klimaresiliente Entwicklung des Gebiets im Bauleitplanverfahren verfolgt, wobei jene Bestrebung bereits in der anfänglichen Konzeptionsphase Berücksichtigung fand, die im Bebauungsplan ganzheitlich betrachtet und planungsrechtlich festgesetzt werden soll. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im geplanten Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u. a. durch folgende Aspekte beachtet:

Dem Grundsatz eines klimagerechten Gewerbegebiets folgend sollen u. a. die Sicherung von Frischluft- und Kaltluftbahnen, die Berücksichtigung von Verschattungseffekten und das Vermeiden von Wärmeinseln geprüft werden; ebenso eine flächensparende, energieeffiziente und optimal ausgerichtete Bebauungsstruktur. Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine wassersensible Regenwasserbewirtschaftung nach dem Schwammstadtprinzip werden ebenfalls geprüft. Darüber hinaus sollen Grün- und Freiflächen, Begrünungen und Habitatstrukturen zur Förderung der Biodiversität sowie mögliche Synergien und gemeinschaftliche Energienutzungen als Optionen in die Planung einfließen. Ebenso soll die Mobilität innerhalb des Gebiets unter dem Gesichtspunkt der Klimaresilienz konzipiert werden.

1.3. Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung ist erforderlich um die zuvor genannten Ziele planungsrechtlich zu sichern und vorzubereiten.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Am Hermannsberg-West soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches vorbereitet werden. Der Regionale Flächennutzungsplan Groß-Gerau stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar, somit erfolgt die Entwicklung im Rahmen der regionalplanerischen Zielvorgaben aus dem RegFNP.

2. Bestand

2.1. Baustruktur und Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 5,5 ha. Der Geltungsbereich befindet sich im Norden Groß-Geraus nördlich der Bundesautobahn 67. Die Anschlussstelle 4 Gross - Gerau liegt ca. 350 m südöstlich entfernt.

Er umfasst die Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und zwischen der Münchener Straße im Norden sowie der Waldstraße im Westen. Im Osten grenzt das Plangebiet an ein Wohngebiet. Das Wohngebiet wird im Norden und Osten von Gewerbegebietsflächen umfasst. Die Bestandsbebauung ist aufgrund der Genehmigungen nach § 34 BauGB wenig einheitlich und vermittelt kein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 373/2, 374/1, 374/2, 375, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385/1, 391/1, 392/2, 397, 399, 400, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408 und 409.



Abb. 1: Darstellung Plangebiet; Kartengrundlage (Luftbild): Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2021; Zugriff über <https://geoportal.kreisgg.de/> am 18.11.2025, geändert nach ISR)

2.2. Schutzgebiete und äußere Einwirkungen

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in dem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB des Wasserwerks Hof Schönau, Stadtwerke Mainz. Mögliche Auswirkungen dieses Umstandes werden im weiteren Verfahren mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau eruiert. Ein Erstkontakt wurde bereits initiiert.

Hochwasserschutz

Gemäß der Gefahrenkarte des „Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (Oberrhein-Hessisches Ried) mit Weschnitz“ liegt das Plangebiet innerhalb der potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQExtrem), das bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein überschwemmt werden könnte.

Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden Hinweise zum Hochwasserschutz mit aufgenommen.

Starkregenvorsorge

Es ist vorgesehen in den nächsten Verfahrensschritten Festsetzungen zu treffen, die Schäden durch Starkregenereignisse begrenzen sollen. Auch insbesondere im Hinblick ein klimaresilientes Gewerbegebiet zu entwickeln sind diverse Festsetzungen zutreffen.

Naturschutzgebiete, Vogelschutz- und FFH-Gebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich von Schutzgebieten des Landes Hessen. Nördlich des Plangebiets liegen folgende Schutzgebiete:

- Entfernung ca. 500 m: Naturschutzgebiet 1433022 „Der Niederwald von Groß-Gerau“
- Entfernung ca. 250 m: Vogelschutzgebiet 6017-401 und Landschaftsschutzgebiet 2433007 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“
- Entfernung ca. 250 m: FFH-Gebiet 6016-304 „Wald bei Groß-Gerau“

Eine weitere Betrachtung der Schutzgebiete erfolgt im weiteren Verfahren.

Verkehrs- und Gewerbelärm

Es ist vorgesehen, eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehr- und Gewerbelärm durchzuführen. Die Ergebnisse werden Bestandteil des Bebauungsplans.

Geologie und Boden

Das relativ ebene Plangebiet befindet sich etwa auf einer Höhe von ca. 88 - 89 m ü. NHN. Das Plangebiet befindet sich naturräumlich gesehen in der Oberrheinischen Tiefebene, in der tertiäre und quartäre Sedimente in großer Mächtigkeit vorliegen. Nach geologischen Kenntnissen ist der Untergrund geprägt von pleistozänen Flugsanden, gefolgt von mittelpleistozänem Flussschotter (z.B. kiesige Sande).

Es wurde bereits eine Vorerkundung des Baugrundes (1. Geotechnischer Bericht)¹ durchgeführt. Dieser bestätigt eine mäßige bis gute Tragfähigkeit / Festigkeit des Bodens.

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die geplante Entwicklung des Plangebiets erfolgt direkt angrenzend an bestehende Baustrukturen. Aufgrund der angespannten Flächenverfügbarkeit im Frankfurter Umland ist eine Neuversiegelung von Flächen unvermeidlich. Durch die Umsetzung des klimaresilienten Quartiers sollen negative Umwelteinwirkungen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden.

Eine Schadstoffbelastung der vorhandenen Böden durch Altlasten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich nach aktuellem Kenntnisstand in keinem Kampfmittelverdachtsgebiet, während es sich innerhalb des Geltungsbereichs u. a. um Verdachtsflächen für ein Bodendenkmal handeln soll. Die Beauftragung eines entsprechenden archäologischen Gutachtens ist noch ausstehend.

Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung

Das gesamte Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Quartär des Oberrheingraben. Die grundwasserleitenden Schichten sind mächtige pleistozäne Terrassensande und -kiese mit einzelnen Toneinschaltungen. Es handelt sich um durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit. Die Grundwasserergiebigkeit ist mäßig bis mittel.

Die generelle Fließrichtung des Grundwassers verläuft im Projektgebiet in westliche Richtung zum Rhein hin. In Zeiten hochstehenden Grundwassers im Projektgebiet muss mit Grundwasserständen von rund 86 m NHN gerechnet werden. D.h. der Grundwasserflurabstand beträgt 2 - 3 m.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Bauwerke sind bis auf Höhe des Bemessungswasserstandes gemäß DIN 18159-6 gegen von außen drückendem Wasser abzudichten.

Aus dem Geotechnischen Bericht geht zudem hervor, dass die Umgebung durch den Silbergraben, welche über den nahegelegenen Hegbach und Schwarzbach der Hauptvorflut Rhein zufließt, entwässert wird.

Nach DWA Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ liegen die durch die Untersuchung festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte innerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches von $k_f = 1 \times 10^{-6}$ bis 1×10^{-3} m/s.

¹ AninA GmbH & Co. KG (05.09.2025): Erschließung „Gewerbegebiet Am Hermannsberg“, zwischen Autobahn A67 und Münchener Straße in der Gemarkung Groß-Gerau (Flur 24); Erkundung des Bodenaufbaus (Vorerkundung) - 1. Geotechnischer Bericht -

Die Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser ist bei den vorliegenden Untergrundbedingungen grundsätzlich möglich. So können sowohl Versickerungsmulden, als auch Rohrrigolen und Rigolenfüllkörper zum Einsatz kommen.

Für eine abschließende und berechnungsrelevante Dimensionierung der jeweiligen Versickerungsanlagen sind an deren endgültigen Standorten nochmals Baugrundaufschlüsse und Untersuchungen durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna (Tierwelt) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt der den Unterlagen beigelegt ist.

2.3. Planungsrecht

Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Die Kreisstadt Groß-Gerau ist Teil der Planregion Südhessen und gehört als polyzentrales Mittelzentrum dem Verbandsgebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain an. Die Plankarte I (3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000) zeigt, dass nördlich des Plangebiets ein ökologischer Schwerpunktraum - Kernraum eines Biotopverbundes verläuft. Zudem verläuft eine Hauptverkehrsstrecke für Fern- und Regionalverkehr östlich und südlich des Plangebiets.

In der Plankarte II „Zentrale Orte und Strukturräume“ mit Stand vom 09.02.2021 befindet sich Groß-Gerau innerhalb der überregionalen Entwicklungsachse.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

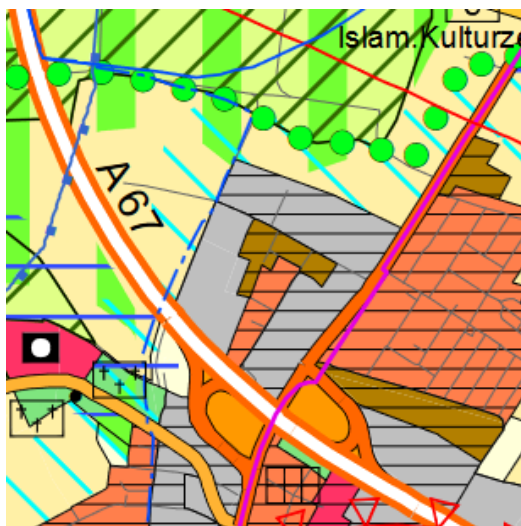


Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan 2010
(Regionalverband FrankfurtRheinMain)

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für die Region Frankfurt / Rhein-Main stellt für die Flächen des Plangebietes in der am 17.10.2011 wirksam gewordenen Fassung der Hauptkarte (Planstand 31.01.2025) gewerbliche Bauflächen (geplant) dar.

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Fläche für die Landbewirtschaftung). Nördlich ist eine gewerbliche Baufläche, im Osten eine gemischte Baufläche und im Südosten eine Wohnbaufläche jeweils im Bestand dargestellt.

Südlich des Plangebiets ist die A 67 als Bundesfernstraße mindestens vierstreifig dargestellt.

Derzeit wird der Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main für das Zieljahr 2030 neu aufgestellt. Mit Stand von Juli 2025 stellt der Vorentwurf für die Flächen des Plangebietes gewerbliche Bauflächen überlagert mit der Darstellung Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit besonderer Zweckbestimmung, Logistik dar.

Der Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet kann aus den Darstellungen des wirk-samen Regionalen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 2647 „Am Hermannsberg Ost, 2. Änderung“, Datum der Rechtskraft: 27.10.2016

Der Großteil der bestehenden Randbebauung wurde nach § 34 BauGB Zulässig-keit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geneh-migt.

Sonstige Ortssatzungen

Die Stellplatzsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau vom 1. April 2025 wird im weite-ren Verfahren Berücksichtigung finden.

Eine Gestaltungssatzung oder andere städtebauliche Satzungen im Sinne des Baugesetzbuches liegen für das Plangebiet nicht vor.

3. Planung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Zufahrt des neuen Gewerbestandortes über die Münchener Straße vor. Entlang der östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie zur südlich verlaufenden A67 bildet ein klimaresilientes Grünband einen Puf-fer. Aufgrund der Bauverbotszone sowie der baulichen Einschränkungen entlang der Autobahn reduziert sich der nutzbare Bereich entsprechend. Die südlich ge-le-gene Grünfläche dient demnach zum einem als Abstand und zugleich der Auf-nahme sowie Zwischenspeicherung von Regenwasser nach dem Prinzip der Schwammstadt. Ergänzt wird dies durch eine grüne Ost-West-Schneise, welche als durchgängiger Freiraum das Quartier strukturiert und eine klare städtebauliche Raumkante sowohl zum Straßenraum als auch zum zentralen Grünzug ausbildet.

Der Entwurf verfolgt einen ausgewogenen Typologiemix aus Bürogebäuden und Hallenstrukturen. Die Geschossigkeiten nehmen zur benachbarten Wohnbebau-ung hin ab, sodass eine verträgliche Höhenstaffelung gewährleistet wird. Die Grundstücke sind flexibel geschnitten und können bei Bedarf zusammengelegt werden. Optional besteht die Möglichkeit, eine Kindertagesstätte an der Münche-ner Straße zu integrieren.

Ein besonderer Fokus liegt auf einer klimaangepassten Gestaltung der Freiräume, Gewerbegrundstücke und Verkehrswege. Vorgesehen sind Flächen für Retention, ein umfassendes Mulden-Rigolen-System zur Grundstücksversickerung sowie Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität. Die Versickerung erfolgt grundsätzlich auf den privaten Grundstücken.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist zum Ende der Haupteerschließend ausgehend von der Münchener Straße ein Wendehammer vorgesehen, der eine gute Erreichbarkeit sowie sichere Wendebewegungen sicherstellt. Die Straßenquerschnitte und Kurvenradien sind so ausgelegt, dass sie sowohl den Anforderungen des Schwerlastverkehrs als auch des Busverkehrs entsprechen. Ob eine Führung eines Linienbusses durch das Gebiet sinnvoll und betrieblich umsetzbar ist, wird im weiteren Verfahren zu prüfen sein.

Es sollen keine Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden. Das Parken für Beschäftigte soll überwiegend auf den einzelnen Grundstücken erfolgen; alternativ besteht die Möglichkeit, eine Quartiersgarage als gemeinschaftliche Lösung zu realisieren. Ein feinmaschiges Wegenetz verknüpft die verschiedenen Bauflächen miteinander und schafft zugleich attraktive, durchgängige Wegeverbindungen durch die Grünräume.

Die Beauftragung eines Verkehrsgutachtens um u. a. diese planerischen Ansätze zu prüfen ist in der Vorbereitung.

Die Umsetzung des Quartiers kann in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Auf Grundlage der ersten überschlägigen Berechnungen ergibt sich im Regelkonzept ein Bruttobauland von ca. 53.150 m². Das Nettobauland umfasst ca. 35.980 m², davon entfallen ca. 3.110 m² auf private Grünflächen, ca. 5.110 m² auf die Erschließung und ca. 12.060 m² auf öffentliche Freiräume. Der Anteil des Nettobaulands liegt damit bei rund 68 %. Die favorisierte alternative Variante sieht ein erweitertes Mulden-Rigolen-System vor, das je 100 m vier zusätzliche Bäume sowie eine um 0,6 m verbreiterte Mulde vorsieht. Dadurch verändert sich die Flächenbilanz geringfügig: Das Nettobauland reduziert sich auf ca. 35.775 m², die Erschließungsfläche erhöht sich auf ca. 5.150 m², und die Freiraumfläche steigt auf ca. 12.230 m². Der Nettobaulandanteil liegt hier bei rund 67 %.

Der Rahmenplan und die Machbarkeitsstudie sind den Unterlagen beigelegt.

4. Verfahren

Mit der Planung sollen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen am Siedlungsrand in Anspruch genommen werden. Im Gegensatz zu den angrenzenden Nutzungen, die nach § 34 BauGB genehmigt wurden, soll für eine geregelte Umsetzung und der Sicherung einer klimaresilienten Entwicklung ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan kann aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da dieser das Gebiet als Gewerbliche Bauflächen darstellt.

Der Bebauungsplan soll nach § 30 BauGB im Regelverfahren als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Der nächste Schritt des Bauleitplanverfahrens ist

der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB, sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB. Beide Beschlüsse sollen am 03.02.2026 erfolgen. An diesen schließt sich im weiteren Verlauf die erneute Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an. Mit dem frühestens für das erste Quartal 2027 geplanten Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs. 1 BauGB und seiner Bekanntmachung, entfaltet der Bebauungsplan schlussendlich Rechtskraft.

5. Umweltbericht

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 15 Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) ist in der Regel der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren als gesonderter Teil B erarbeitet und ergänzt.