

Stadt Riedstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
Gewerbegebiet „Auf dem Forst II“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

23.07.2020

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet „Auf dem Forst II“

Auftraggeber:

Stadt Riedstadt

Verfasser:

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz – Elsas – Straße 31  
70174 Stuttgart  
Tel. +49 711 6454-2172  
Fax +49 711 6454-2228  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 23.07.2020

## 1. Planungsanlass

Geografisch liegt die Stadt Riedstadt am Rand der Verdichtungsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar zwischen den Großstädten Frankfurt, Mannheim, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt.

Durch diese für Unternehmen wertvolle Lage und mit S-Bahnanschluss von und nach Frankfurt/Main, profitiert die Stadt Riedstadt als Unternehmensstandort.

In Riedstadt besteht daher eine hohe Nachfrage nach Bauflächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Handwerk. Freie Gewerbeflächen standen in allen 5 Ortsteilen von Riedstadt nicht mehr zur Verfügung. Die wenigen noch nicht bebauten Flächen befinden sich vollständig in privater Hand und werden in absehbarer Zeit bebaut. Insbesondere durch den anhaltenden Entwicklungsdruck der anliegenden Unternehmen wurde die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Ried veranlasst.

Eine Alternative zum Gebiet „Auf dem Forst II“ bestand auf Grund des Erweiterungsbedarfs des bestehenden Gewerbeparks Ried nicht.

## 2. Verfahrensablauf

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen am   | 09.11.2017                       |
| Ortsübliche Bekanntmachung  | 17.11.2017                       |
| <hr/>   |                                  |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB beschlossen am  | 09.11.2017                       |
| Ortsübliche Bekanntmachung  | 17.11.2017                       |
| Informationsveranstaltung am  | 28.11.2017                       |
| Öffentliche Auslegung   | vom 27.11.2017<br>bis 05.01.2018 |
| <hr/>   |                                  |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom   | 21.11.2017                       |
| <hr/>   |                                  |
| Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) beschlossen am   | 30.08.2018                       |
| Ortsübliche Bekanntmachung  | 21.09.2018                       |
| Öffentliche Auslegung   | vom 01.10.2018<br>bis 02.11.2018 |
| <hr/>   |                                  |
| Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom   | 26.09.2018                       |
| <hr/>   |                                  |
| 2. Offenlage: Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) beschlossen am   | 24.10.2019                       |
| Ortsübliche Bekanntmachung  | 15.11.2019                       |
| Öffentliche Auslegung   | vom 25.11.2019<br>bis 03.01.2020 |
| <hr/>   |                                  |
| Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom   | 20.11.2019                       |
| <hr/>   |                                  |
| Gemäß § 51 a der Hessischen Gemeindeordnung durch den Finanzausschuss<br>der Stadt Riedstadt als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen am | 30.03.2020                       |
| Durch die Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung bestätigt am  | 02.07.2020                       |

**In Kraft gesetzt gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung am**

### 3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### **Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 09.11.2017 beschlossen den Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ in der jetzigen Abgrenzung von insgesamt ca. 5,7 ha, davon ca. 4,9 ha Neuausweisung, aufzustellen. Der Bebauungsplanvorentwurf vom 09.10.2017 wurde in der gleichen Sitzung gebilligt und es wurde beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung sowie einer einmonatigen Offenlage durchzuführen. Die Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit fand am 28.11.2017 im Bürgerhaus Wolfskehlen statt. Es waren ca. 50 Bürger anwesend. Die Offenlage nach § 3 Abs. 1 BauGB fand parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 27.11.2017 bis zum 05.01.2018 statt. Von der Öffentlichkeit gingen 3 Stellungnahmen ein, eine davon von 2 Bürgern unterzeichnet. Es wurden 46 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angehört, von 25 TöB gingen Stellungnahmen ein.

Auf Grund der Stellungnahmen der TöB waren im Wesentlichen die Belange des Bodendenkmal-schutzes und des Kampfmittelräumdienstes zu untersuchen. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurde eine geophysikalische Untersuchung durchgeführt, die den Nachweis zur Ausdehnung der Bodendenkmäler erbracht hat. In einer zweiten Untersuchungsart sollte mittels Suchschnitten die Denkmalqualität abschließend geklärt werden. Mit den Grabungsarbeiten wurde Ende August 2018 begonnen. Da das Landesamt für Denkmalpflege Hessen erst anschließend eine qualifizierte Aussage hinsichtlich des weiteren Umgangs mit den Bodendenkmälern treffen konnte, wurde vorsorglich die Option eines Genehmigungsvorbehaltes (§ 18 Abs. 1 HDSchG) der Bebauung im Plangebiet durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen aufgenommen. Hinsichtlich der Kampfmittel wurde eine systematische georeferenzierte Untersuchung durchgeführt und ausgewertet. Parallel zu den Grabungsarbeiten für die Bodendenkmäler wurden auch Verdachtspunkte zu Kampfmitteln durchgeführt und Verdachtsmaterialien fachgerecht entsorgt.

Auf Grund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Weiterentwicklung der Erschließungsplanung wurden folgende wesentliche Änderungen aufgenommen:

- Die Straßenplanung wurde in Lage, Breite und Höhenlage den Erfordernissen angepasst.
- Es wurden die Bezugshöhen festgesetzt und an die Straßenhöhen angepasst.
- Auf den Privatgrundstücken ist in Bereichen ohne Gehweg ein Streifen von 0,5 m von Zäunen, Stellplätzen, Verkehrsschildern, Beleuchtung, Bäumen und Sträuchern als Schutzstreifen für den Fahrverkehr freizuhalten.
- Die Gebäudehöhe wurde im südlichen Baufeld anschließend an die Oppenheimer Straße von 14 Metern durchgängig auf 12 Meter reduziert.
- Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden Hochbauten jeglicher Art wie Containeranlagen, Garagen, Carports, Werbeanlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen. Im Bereich des 18 Meter breiten Bauverbotsstreifens westlich des privaten Pflanzgebotsstreifens sind temporäre Containermulden bis 3 Meter Höhe zulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen werden an der Ostseite des Gebietes im Bereich der schallabsorbierenden Fassaden ausgeschlossen.

### **Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt hatte am 30.08.2018 der Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zugestimmt. Außerdem wurde der Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 30.07.2018 gebilligt und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und TöB fand im Zeitraum vom 01.10.2018 bis zum 02.11.2018 statt. Von der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von 44 angehörten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 16 Stellungnahmen ein.

#### Folgende wesentlichen Stellungnahmen wurden abgegeben und entsprechend behandelt:

- Das Amt für Bodenmanagement Heppenheim empfahl eine Baulandumlegung nach BauGB durchzuführen.
  - Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich, da die Flächen von Seiten der Stadt Riedstadt bzw. des Erschließungsträgers bereits erworben bzw. gesichert sind.
- Der Beregnungs- und Bodenverband Wolfskehlen sowie der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau weisen darauf hin, dass zwei voll funktionsfähige Beregnungsbrunnen zugunsten der Landwirtschaft ersetzt werden müssen.
  - Innerhalb des Plangebietes sind künftig keine Beregnungsbrunnen mehr erforderlich. Sollten Flächen außerhalb vom Plangebiet durch die beiden Brunnen versorgt werden, wird ein entsprechender Ersatz geschaffen.
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt hatte Nachforderungen zu den Verkehrsuntersuchungen erhoben. Die geforderten Untersuchungen wurden durchgeführt, die Ergebnisse im Dezember 2018 übersandt. In einer zweiten Stellungnahme wurden von Hessen Mobil Bedenken geäußert, ob die Linksabbiegespuren an zwei Kreuzungspunkten eine ausreichende Länge aufweisen.
  - Im Juli 2019 konnte zwischen der Stadt Riedstadt und Hessen Mobil Einigkeit darüber erzielt werden, dass die Verkehrssituation auf ca. 3-5 Jahre beobachtet wird, sobald die Firmen im Plangebiet in Betrieb gehen. Sollte tatsächlich eine Überlastung der Linksabbiegespuren eintreten, sind von Riedstadt bauliche Maßnahmen zu ergreifen. Von Hessen Mobil wird eine Verwaltungsvereinbarung dazu vorbereitet.
- Vom Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau wurden Bedenken geäußert „Vorbehaltsfläche Landwirtschaft“ nach dem Regionalplan Südhessen als Gewerbebaufläche in Anspruch zu nehmen.
  - Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha dürfen zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Die vorliegende Neuausweisung beträgt 4,9 ha.
- Das Regierungspräsidium Darmstadt empfahl das Bebauungsplanverfahren ruhen zu lassen, bis das zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes erforderliche Flächennutzungsplanänderungsverfahren im Parallelverfahren durchgeführt wird.
  - Die Flächennutzungsplanänderung „Auf dem Forst II“ mit der Darstellung von 4,9 ha Gewerbebaufläche steht kurz vor dem Abschluss. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst wies darauf hin, dass systematische Überprüfungen vor Beginn von Bauarbeiten durchzuführen sind.
  - Die erforderlichen Untersuchungen wurden bereits durchgeführt und ausgewertet. Verdachtsmaterialien wurden bereits fachgerecht entsorgt. Ein Abschlussbericht vom 03.04.2019 liegt vor.

Auf Grund weiterer Hinweise wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen und Hinweise eingearbeitet.

#### Erfordernis einer zweiten Entwurfs offenlage

Der Satzungsbeschluss hätte auf Basis der vorliegenden Stellungnahmen unter Fortschreibung der Gutachten und redaktioneller Änderungen ohne weitere Offenlage gefasst werden können. Allerdings war der Planungsinhalt auf Grund der Interessenlage eines Investors an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Da zwar die Gebietsabgrenzung bestehen blieb, jedoch wesentlich in die Planung eingegriffen wurde, ist eine zweite Entwurfs offenlage erforderlich geworden.

#### Folgende wesentlichen Änderungen wurden vorgenommen:

- Die innere Erschließung des Gebietes wurde abgeändert. Auf Grund der großflächigen Planung des Investors konnte der ursprünglich nördlich gelegene Erschließungsring entfallen. Die Gebietszufahrt von der Oppenheimer Straße wurde Richtung Westen an das bestehende Gewerbegebiet verlegt.
- Durch die in der Folge geänderte Verkehrsplanung wurde Straßen- und Bezugshöhen angepasst.
- Auf Grund der großflächigen Gebäudeplanung ist die Satteldachfestsetzung entfallen, konsequenterweise auch für das kleinere Baufeld entlang der Oppenheimer Straße.
- Das Schallgutachten mit der Lärmkontingentierung wurde an die neue Planung angepasst. Im östlichen Bereich konnten die Werte an die des restlichen Gebietes angepasst werden, ohne dass die angrenzende Wohnbebauung dadurch Nachteile erfahren würde.
- Auf Wunsch der Stadt Riedstadt wurden Kunstrasenflächen und Steinschüttungen aller Art auf unbebauten und unbefestigten Flächen ausgeschlossen. Außerdem wurde eine 30%ige Fassadenbegrünung festgesetzt.
- Die Pflanzliste wurde gemäß den Wünschen der Stadt Riedstadt angepasst.
- Entlang der Oppenheimer Straße wurden die Zufahrtsverbote erhöht und pro Grundstück eine Zufahrt bis zu 8 Meter Breite zugelassen. Damit soll der Verkehrsgrünstreifen möglichst wenig unterbrochen werden und die Sicherheit von Fahrradfahrern und Fußgängern gewahrt bleiben.
- An der Oppenheimer Straße wurde die Festsetzung für eine Bushaltestelle aufgenommen.

Der Umweltbericht wurde weiterentwickelt und ergänzt. Die Ökokontomaßnahmen wurden definiert und im Textteil unter Hinweisen aufgenommen.

### **Erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom 27.09.2019 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt am 24.10.2019 beschlossen und lag mit Begründung und Umweltbericht sowie allen zur Verfügung stehenden Gutachten in der Zeit vom 25.11.2019 bis 03.01.2020 im Rathaus der Stadt Riedstadt öffentlich aus. In diesem Zeitraum wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Alle Unterlagen standen außerdem auf der Homepage der Stadt Riedstadt zur Verfügung.

Aus der Öffentlichkeit ging eine umfangreiche Stellungnahme mit Ergänzung ein. Im Wesentlichen wird darin in stärkerem Maße die Berücksichtigung der Belange ansässiger Firmen, insbesondere der RWZ, eingefordert und angezweifelt, dass der Bebauungsplan aus dem Regionalplan Südhessen 2010 entwickelt ist. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Regionalplan war jedoch vom Regierungspräsidium Darmstadt im Vorfeld bestätigt worden. Außerdem wurde die nicht sachgerechte Ermittlung der Verkehrsuntersuchung bemängelt. Diese Darstellung wurde in der Abwägung umfassend widerlegt. Auch der Fachbeitrag Schall wurde für nicht sachgerecht befunden und die daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen für unzureichend erklärt. Dieser Sachverhalt wurde in der Abwägung ebenfalls umfassend behandelt und auf die Aktualisierung des Fachbeitrags mit Datum vom 25.02.2020 hingewiesen. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Erschließung des RWZ-Standorts beeinträchtigt werden könnte sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die RWZ bestehen müssen. Diese Punkte wurden in der Abwägung umfassend erläutert.

Von 44 beteiligten Behörden und Trägern sonstiger Belange gingen 14 Stellungnahmen ein. Hessen Mobil erläutert hier die vorangegangene Einigung mit der Stadt Riedstadt, dass die Knoten B 26 / Oppenheimer Straße und B 44 / B 26 in einem Beobachtungszeitraum von 3 Jahren ab Inbetriebnahme des Gewerbegebiets hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit zu überprüfen sind. Sofern sich diese Leistungsfähigkeit innerhalb des 3-Jahreszeitraums verschlechtert, wäre auf Kosten der Stadt Riedstadt eine Verlängerung der jeweiligen Linksabbiegespuren zu veranlassen. Von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau bemängelte Widersprüchlichkeiten von Wertungspunkten des Ökokontos der Stadt Riedstadt und den erforderlichen Wertungspunkten für das Gebiet sowie Hinweise zu CEF-Maßnahmen und dem Umweltbericht konnten vollständig beseitigt bzw. bzw. entsprochen werden. Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg ergänzt die naturschutzrechtlichen Stellungnahmen und erhebt Bedenken hinsichtlich der Überplanung von Ackerflächen und weist auf das Schutzgut Boden hin sowie auf den Entfall von zwei Bewässerungsbrunnen im Gebiet, für die eine Kompromisslösung gefunden werden müsse. Bedenken des Magistrats der Stadt Griesheim hinsichtlich der zunehmenden Verkehrsbelastung und entstehenden Einschränkungen bei der Entwicklung eigener Erschließungspotentiale und deren verkehrlichen Abwicklung konnten gutachterlich ausgeräumt werden.

Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 27.09.2019 wurden in der Fassung vom 25.02.2020 keine inhaltlichen, jedoch redaktionelle Änderungen und Korrekturen vorgenommen. Der Umweltbericht und der Fachbeitrag Schall wurden aktualisiert. Keine der Aktualisierungen bzw. der redaktionellen Änderungen führten zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen. Eine erneute Offenlage war daher nicht erforderlich.

## 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange wurde in der Umweltprüfung, unter Berücksichtigung verschiedener Fachgutachten, untersucht und das Ergebnis im Umweltbericht dargestellt.

### **Umweltbelange der Eingriffsregelung**

Die geplante Bebauung des Gebietes führt durch die Inanspruchnahme von überwiegend Ackerflächen mit sehr geringer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, geringer Bedeutung für das Landschaftsbild, mit hoher Bedeutung des Bodens als Lebensraum für Kulturpflanzen, als Bestandteil des Wasserhaushalts und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung und mit Bedeutung für die Klimahygiene als Kaltluftentstehungsgebiet zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Zur Verminderung und Kompensation dieser Beeinträchtigungen wurden im Bebauungsplan

- umweltverträgliche Außenbeleuchtung,
- die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken,
- die Begrünung von Flachdächern und Fassaden,
- die möglichst getrennte Behandlung von Niederschlagswasser

festgesetzt sowie dem Bebauungsplan Ökokontomaßnahmen im Wert von 1.707.945 Wertpunkten zugeordnet.

### **Biologische Vielfalt**

In dem Gebiet kommen keine Brutvögel vor. Eine Bebauung wird aber erhebliche Störungen für ein Brutrevier von Feldlerchen verursachen. Um diese zu vermeiden wird ein Blühstreifen auf einer Ackerfläche nördlich des Gebietes angelegt. Außerdem soll die Fläche des Geltungsbereichs vor Beginn der Baufeldräumung im Osten zur Bahnlinie hin mit einem Reptilienschutzzaun eingezäunt werden, um eine Einwanderung und Schädigung von dort lebenden Zauneidechsen zu verhindern.

### **Natura 2000**

Negative Auswirkungen auf Natura 2000-Flächen sind nicht zu erwarten.

### **Kultur- und Sachgüter**

Um die Zerstörung von Bodendenkmälern zu vermeiden, wurde eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt, bei der Relikte einer Flak-Stellung des Zweiten Weltkrieges sowie einzelne mittelalterlich/neuzeitliche Keramikscherben und zwei Steingeräte gefunden wurden. In den Bebauungsplan wurde nachrichtlich die Auflage übernommen, dass im Vorfeld einer Bebauung die in der Qualität gesicherten Bodendenkmäler im Vorfeld facharchäologisch auszugraben und zu dokumentieren sind. Art und Umfang der Untersuchung ist jeweils durch ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 1 HDSchG festzulegen.

### **Bevölkerung**

Für die Bevölkerung werden keine erheblichen Einschränkungen der Erholungsnutzung verursacht. Zum Schutz der sich in den Gewerbegebäuden aufhaltenden Menschen vor unzumutbaren Belästigungen durch Außengeräusche wurden im Bebauungsplan Wohnungen ausgeschlossen und Lärmpegelbereiche mit erhöhten Anforderungen an die Schall-Dämmwerte der Außenbauteile festgesetzt. Um überhöhte Schallimmissionen an den Wohngebäuden jenseits der Bahnlinie zu vermeiden, wurden die zulässigen Lärmemissionen der Vorhaben im Baugebiet durch Festsetzung auf 60 dB(A) tags und 45 dB(A) pro m<sup>2</sup> kontingentiert. Damit die Bebauung des Gewerbegebietes nicht erheblich zusätzlichen Verkehrslärm von der Bahnlinie in Richtung auf die östlich gelegenen Wohngebäude reflektiert, wurde festgesetzt, dass die östlichen Fassaden der ersten Baureihe entlang der Bahnlinie hochabsorbierend auszubilden sind.

Durch eine systematische Nachsondierung, Identifizierung und fachgerechte Entsorgung der ferromagnetisch erfassten potentiellen gefährlichen Kampfmittelreste wurde die Attestierung einer Kampfmittelfreiheit des Gebietes erreicht.

### **Emissionen, Abfall und Abwasser**

Die Behandlung von Emissionen, Abfall und Abwasser erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen, der Abfallsatzung und der Entwässerungssatzung der Stadt Riedstadt. Schmutzwasser wird in der Kläranlage der Stadt Riedstadt gereinigt.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Einhaltung der Einleitparameter der aktuellen Fassung der Entwässerungssatzung der Stadt Riedstadt bei potenzieller Verunreinigung des Schmutz- oder Niederschlagswassers durch Gewerbebetriebe mittels Sachverständigengutachten sicherzustellen und nachzuweisen ist. In den Bebauungsplan wurde nachrichtlich übernommen, dass das Dachflächenwasser auf den Grundstücken auf der Grundlage des hessischen Wassergesetzes zu bewirtschaften ist, alle Nutzungseinrichtungen zum Zweck der Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß den allgemeinen Regeln der Technik auszuführen sind und zudem die Entwässerungssatzung der Stadt Riedstadt in der aktuellen Fassung gilt. Es wird außerdem zur Versickerung von Niederschlagswasser auf die Einhaltung der DWA-Regelwerke, die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde Groß-Gerau sowie einer Mächtigkeit des Sicker-raums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, von mindestens 1,0 Meter hingewiesen.

### **Energieverwendung**

Die Bebauung des Gebietes erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen nach den energetischen Anforderungen insbesondere der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG). Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Sonneneinstrahlung und der Tiefengeothermie ist im Gebiet möglich. Der Bebauungsplan trifft dazu keine konkretisierenden Festsetzungen.

### **Umwelpläne**

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Anlage von Ackerwildkrautstreifen wurde bei der aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehene Anlage eines Blühstreifens zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Feldlerchen berücksichtigt.

Riedstadt, den

---

Marcus Kretschmann, Bürgermeister