

Gemeinde Roßdorf

Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

März 2009

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

1.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
1.1	Umweltprüfung	3
1.2	Ökologisches Gutachten.....	3
1.3	Schalltechnisches Gutachten	4
2.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
2.1	Verfahrensablauf.....	4
2.2	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	5
2.3	Behördenbeteiligung	5
2.3.1	Anregungen zur Erforderlichkeit und zum Bedarf der Planung.....	5
2.3.2	Ausdehnung und Umfang des geplanten Baugebietes	6
2.3.3	Anregungen zur Erschließung.....	7
2.3.4	Anregung zur Ortsrandeingrünung.....	7
2.3.5	Anregungen zum Landschaftsschutzgebiet.....	8
2.3.6	Anregungen zum Immissionsschutz.....	8
2.3.7	Anregungen zum Artenschutz.....	9
2.3.8	Anregungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	9
2.3.9	Anregungen zur Kompensation.....	10
2.3.10	Anregungen zum Umweltbericht	10
2.3.11	Anregung zur Gestaltung des Gebietes	10
2.3.12	Anregung zum bestehenden Gärtnereibetrieb	10
2.3.13	Anregungen zu Wasser und Abwasser.....	10
2.3.14	Anregungen zu Versorgungsanlagen.....	12
3.	Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1 Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung verursacht wurden, wie folgt ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In dem Bereich mit geplanter Wohnbebauung kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen mit negativen Auswirkungen auf das Boden- und Wasserpotenzial. Zudem kommt es zu Beeinträchtigungen des Biotoppotenzials durch den Verlust von Grün- und Gehölzstrukturen sowie eines naturnahen Biotopkomplexes. Einige geschützte Tierarten verlieren durch die Planung ihren Lebensraum. Auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen, da ein bisher landwirtschaftlich geprägter Bereich zu einem bebauten Bereich entwickelt wird.

Andere erhebliche negative Auswirkungen auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter Mensch, Klima und Luft, Schutzgebiete sowie Sach- und Kulturgüter konnten nicht festgestellt werden.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen durch Bodenversiegelung aufgrund der Überbauung, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Bereich der Grundstücke wasserdurchlässige Materialien zur Oberflächenbefestigung verwendet werden müssen. Zur Minimierung der Eingriffe in das Biotoppotenzial werden umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt.

In Bezug auf die beeinträchtigten geschützten Tierarten wird eine artenbezogene Ausgleichsmaßnahme im Umfeld des Plangebietes durchgeführt, die den betroffenen Arten einen Ersatzlebensraum anbietet.

Der externe Ausgleich findet im Gemeindewald von Roßdorf statt. Durch die Umwandlung von nicht standortgerechten Baumbeständen in naturnahe Laubmischwaldflächen kommt es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Waldbereiche. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Roßdorf ausgeglichen.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurden abgewogen und teilweise in der Planung berücksichtigt.

1.2 Ökologisches Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet ein Ornithologisches Gutachten erarbeitet und das Gebiet wurde zusätzlich auf das Vorkommen von FFH-Anhangsarten (Richtlinie 92/43/EWG) unter besonderer Berücksichtigung der Zauneidechse überprüft (ÖKOPLANUNG Dr. Fritz: Ornithologisches Gutachten für das BPlan-Verfahren „Wohngebiet Gundernhausen Nord-West II und III“ in der Gemeinde Roßdorf, Juni 2008).

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurden auf der Grundlage des Gutachtens die Arten festgelegt, für die alternative Le-

bensräume zur Verfügung zu stellen sind, da sie im geplanten Wohngebiet keinen Lebensraum finden werden. Dabei handelt es sich um Zauneidechse, Rebhuhn, Fasan, Grünspecht, Feldlerche, Wiesenschafstelze und Dorngrasmücke.

Sinnvolle Maßnahmen zur Unterstützung dieser Arten sind Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung in der Feldflur im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

Der artenbezogene Ausgleich findet auf Grundstück Flur 3, Nr. 49 statt, das direkt nördlich im Anschluss an Plangebiet liegt (nördlich Gärtnerei Müller am Alten Darmstädter Weg). Das Flurstück hat eine Größe von 2.365 m² und wird zur Zeit als Acker bewirtschaftet. Dieser Bereich gliedert sich in einen naturnahen Biotopkomplex ein.

Als artenstützende Maßnahmen sind die Pflanzung einer Hecke als Vertikalstruktur und Puffer zum angrenzenden Lederhosenpfad vorgesehen. Parallel zur Hecke erfolgt eine lineare Obstbaumpflanzung. Vor der Hecke soll ein Brachestreifen entstehen. Die restliche Fläche wird als extensives Grünland angelegt.

1.3 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren (Fritz GmbH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 16.06.2008) wurden die Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet berechnet und Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Die aktuellen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden in die Begründung eingearbeitet.

Auf Grund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird für die überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an der L 3115 im Allgemeinen Wohngebiet nur im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) und im Mischgebiet in allen Geschossen folgendes festgesetzt:

Bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten sind, auf Grund der durch den Straßenverkehr hervorgerufenen Lärmimmissionen, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Weiterhin wurde vorhandene Tankstelle berücksichtigt. Diese ist im Plangebiet entsprechend der südwestlich angrenzenden Grundstücke als Mischgebiet festgesetzt. Tankstellen sind in einem Mischgebiet zulässig. Von der Tankstelle gehen keine höheren Immissionen aus, als im Mischgebiet zulässig.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Verfahrensablauf

- **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2005
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.10.2007 bis 09.11.2007
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet am 25.09.2007
- Prüfung und Entscheidung über die Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und **Beschluss des Entwurfes** des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung am 29.08.2008
- **Behördenbeteiligung zum Entwurf** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet am 12.09.2008

- **Öffentliche Auslegung des Entwurfes** des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.09.2008 bis 17.10.2008
- Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 und **Beschluss des Bebauungsplanes** „Gundershausen Nord-West II und III“ mit den im Plan enthaltenen Satzungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO am 11.12.2008
- **Inkrafttreten des Bebauungsplanes** mit den im Plan enthaltenen Satzungen durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.02.2009

2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2.3 Behördenbeteiligung

2.3.1 Anregungen zur Erforderlichkeit und zum Bedarf der Planung

Vom Ortslandwirt der Gemeinde Rossdorf wurden grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung dieses großen Baugebietes wie folgt vorgetragen:

„In diesem konkreten Fall werden ca. 4 ha wertvolles Acker- und ca. 2 ha Grünland, sowie noch einmal ca. 2 ha ökologisch wertvolles Areal für Bebauung und Versiegelung verbraucht. Dass Rossdorf nach wie vor Zuzugsgebiet ist, bleibt unbestritten, aber man sollte erst das Potenzial der schon neu ausgewiesenen Baugebiete z. B. Hühnerbusch, Erlehe ausschöpfen. Außerdem wäre zu prüfen, ob man nicht die verdichtete Bebauung innerhalb der Ortsteile, z. B. weitere rückwärtige Bebauung der Hauptstraße in Gundershausen, favorisieren sollte.“

Von Herrn Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW wurden Bedenken wegen der Ausdehnung und des Umfangs des geplanten Baugebietes geäußert und angeregt, das Plangebiet als Flächenreserve zu betrachten und je nach Bedarf phasenweise zu entwickeln.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Bedenken werden zurückgewiesen, da die Erforderlichkeit und der Bedarf wie folgt nachweisbar ist:

Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Baulandreserven Rossdorfs und speziell des Ortsteiles Gundershausen sind weitestgehend erschöpft. Das Ziel der vorliegenden Planung ist es, ein Wohngebiet entstehen zu lassen, das den gestiegenen Wohnraumbedarf Rossdorfs decken kann und darüber hinaus Wohnungen für Neubürger zur Verfügung stellt.

Die Gemeinde Rossdorf hat bereits 1996 einen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gundershausen Nord-West II und III“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht rechtskräftig. Das Plangebiet ist sowohl im Regionalplan Südhessen 2000 als Siedlungsbereich, Bestand als auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Im Jahr 2005 hat sich die Gemeinde entschieden, das Bauleitplanverfahren wieder aufzunehmen und das städtebauliche Konzept zu überarbeiten. Mit der Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung der Wohnformen und Grundstücksgrößen an die heutige Nachfrage,

- Reduzierung des Anteils an öffentlichen Flächen.

Das Plangebiet umfasst die einzige größere zusammenhängende Fläche, auf der noch eine Wohnbebauung in Gundershausen realisiert werden kann.

Die Erforderlichkeit der Planung ist für den Bebauungsplan somit gegeben.

Nachweis des Bedarf

Die Ausweisung des geplanten Wohngebietes stützt sich sowohl auf die zukünftige demografische Entwicklung, als auch auf den voraussichtlichen Wohnungsbedarf.

So sind unabhängig von der demographischen Entwicklung auch für die bestehende Bevölkerung zusätzliche Wohnungen aus den nachfolgenden Gründen (Einzelkomponenten des Wohnungsbedarfs) notwendig:

- Nachholbedarf aufgrund von Haushalten ohne eigene Wohnung
- Ersatzbedarf aufgrund von Wohnungsabgängen (Hierbei wird zwischen flächenwirksamen Ersatzbedarf und Ersatzbedarf an Ort und Stelle, der nur zu 30 % flächenwirksam ist, unterschieden.)
- Auflockerungsbedarf aus wachsenden Qualitätsansprüchen
- Zusatzbedarf aus sinkenden Haushaltsgrößen
- Neubedarf aus künftigem Einwohnerzuwachs

So geht das Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) bei seiner Bedarfsprognose für den neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen alleine zur o.g. Bedarfsdeckung (ohne Neubedarf aus künftigem Einwohnerzuwachs) für die bestehende Bevölkerung von 15 % der bestehenden Wohnungen aus. Das bedeutet für Roßdorf, dass bis zum Jahr 2020, selbst bei einer stagnierenden oder einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, ca. 750 bis 800 (bezogen auf den Wohnungsbestand 2004: ca. 5.240) zusätzliche Wohneinheiten notwendig sind.

Im geplanten Wohngebiet werden etwa 600 Wohneinheiten neu entstehen. Mit den Reserven in den bereits ausgewiesenen Wohngebieten wird der Bedarf für die nächsten Jahre in etwa gedeckt werden können.

Das Baugebiet „Gundershausen Nord-West II und III“ ist somit notwendig, um für die prognostizierte Bevölkerung und aufgrund des o.g. Bedarfs an Wohnungen bereitzustellen. Eine abschnittsweise Entwicklung des Wohngebietes ist jedoch geplant.

2.3.2 Ausdehnung und Umfang des geplanten Baugebietes

Von Herrn Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW wurde angeregt, die Ausdehnung und den Umfang des geplanten Baugebietes zu verringern und Bedenken geäußert, dass sich das Plangebiet nach Norden und Westen nur schwer in die Landschaft einpasst

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Ausdehnung und der Umfang des geplanten Baugebietes bleiben unverändert.

Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen spielen neben anderen wichtigen Belangen auch wirtschaftliche und verkehrliche Aspekte eine Rolle. So ist die Form des Baugebietes insoweit vorgegeben, als die Erschließung durch die südlich verlaufende L 3115 und den nördlich verlaufenden „Alten Darmstädter Weg“ erfolgt. Um entlang des „Alten Darmstädter Weges“ keine einseitige Erschließung zu schaffen, ist auch nördlich parallel dazu eine Bebauung vorgesehen.

2.3.3 Anregungen zur Erschließung

Erschließungssystem

Von Herrn Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW wurde Bedenken geäußert, dass das Erschließungssystem unwirtschaftlich sei.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Bedenken werden zurückgewiesen, da dass die geplante Erschließung durch die Vermeidung von Doppelerschließungen die wirtschaftlichste Form für das Plangebiet darstellt.

Geplanter Kreisel

Vom Ortslandwirt der Gemeinde Rossdorf wurde angeregt, den geplanten Kreisel zu verschieben und den bestehenden nicht genutzten landwirtschaftlichen Weg südlich parallel zur L 3115 der landwirtschaftlichen Fläche zuzuschlagen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung, den Kreisel zu verschieben wird nicht entsprochen.

Der Anregung, den landwirtschaftlichen Weg südlich parallel zur L 3115 der landwirtschaftlichen Fläche zuzuschlagen, wird entsprochen.

Die Verschiebung des Kreisels nach Osten wurde geprüft. Nach Prüfung wurde die Lage des Kreisels in Abstimmung mit dem ASV Darmstadt beibehalten. Eine Verschiebung würde nicht die in der Anregung vorgetragenen Vorteile bringen. Die in der Stellungnahme genannten Vorteile einer Verschiebung (Verbrauch von weniger landwirtschaftlicher Fläche, Verzicht auf den südlich der L 3115 verlaufenden landwirtschaftlichen Weges und Anbindung der landwirtschaftlichen Höfe und Flächen) können auch ohne Verschiebung des Kreisels erreicht werden.

So kann der südlich parallel zur L 3115 verlaufende Weg entfallen und der landwirtschaftlichen Fläche zugeschlagen werden.

Eine Anbindung des östlich an das Plangebiet verlaufenden landwirtschaftlichen Weges an die L 3115 kann auch ohne Kreisel mit einem direkten Anschluss erfolgen.

2.3.4 Anregung zur Ortsrandeingrünung

Vom Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Untere Naturschutzbehörde wurde angeregt, die Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen festzusetzen. Durch die Festsetzung auf privaten Flächen wäre ein einheitliches Erscheinungsbild, da die Ausführung nicht in einer Hand liegt, sowie eine zeitgleiche Ausführung der Pflanzung nicht gewährleistet.

Weiterhin sei es erforderlich, eine Pflanzdichte für die Gehölzpflanzung verbindlich vorzugeben.

Von Herrn Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW wurde angeregt, die Ortsrandeingrünung zu verbreitern.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung, die Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen festzusetzen, wurde nicht entsprochen.

Um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, ist die Gemeinde aus wirtschaftlichen Gründen gehalten, einen möglichst geringen Anteil an öffentlichen Flächen, also auch öffentlichen Grünflächen, vorzusehen. Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde bei der Grünflächenkonzeption bemüht, ein ausgewogenes Verhältnis von benutzbaren Grünflächen (als Spielflächen) und Grünflächen zur landschaftlichen Einbin-

dung zu finden. Daher ist vorgesehen, die zur Ortsrandeingrünung vorgesehenen Grünflächen, welche als durchgängige lineare Pflanzfläche am Ortsrand verläuft, auf privaten Flächen zu gewährleisten. Die privaten Gartenflächen können so gleichzeitig für die private Erholung genutzt werden.

Der Anregung, die Ortsrandeingrünung zu verbreitern, wird ebenfalls nicht entsprochen. Die geplante Ortsrandeingrünung wird als ausreichend angesehen. Die Eingrünung des Gebietes zur Landschaft hin wird durch durchgehende Heckenstreifen gewährleistet. Die Pflanzfläche ist als flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen, Sträuchern und Heistern herzustellen. Nach Westen hin bildet außerdem eine baumbestandene Grabenparzelle außerhalb des Plangebietes den Ortsrand. Nach Norden schließen sich ebenfalls baumbestandene Parzellen außerhalb des Plangebiets an, die das Plangebiet in die Landschaft einbinden.

Der Anregung zur Festsetzung einer Pflanzdichte wird durch die Ergänzung der Festsetzung „Ortsrandeingrünung“ um eine Pflanzdichte für Sträucher und Heister entsprochen.

2.3.5 Anregungen zum Landschaftsschutzgebiet

Vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wurde auf die Lage eines Teilbereiches des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“ hingewiesen und die erforderliche Teillöschung des Landschaftsschutzes für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche, vorbehaltlich des positiven Ausgangs des hierfür notwendigen Verfahrens, in Aussicht gestellt.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Teillöschung wurde beantragt und positiv beschieden.

2.3.6 Anregungen zum Immissionsschutz

Vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Immissionsschutz wurde angeregt, die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 1996 zu überprüfen.

Weiterhin wurde angeregt, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen und die vorhandenen Lärmemissionen der benachbarten Tankstelle zu berücksichtigen.

Vom Ortslandwirt der Gemeinde Rossdorf die Neubewohner auf Emissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung hinzuweisen

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wurde durch ein ergänzendes Gutachten entsprochen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren (Fritz GmbH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 16.06.2008) wurden die Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet neu berechnet und Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Die aktuellen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden in die Begründung eingearbeitet.

Auf Grund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird für die überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an der L 3115 im Allgemeinen Wohngebiet nur im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) und im Mischgebiet in allen Geschossen passive Lärmschutzmaßnahmen folgendes festgesetzt:

Weiterhin wurde die Begründung um ein Kapitel „Lärmimmissionen der vorhandenen Tankstelle“ ergänzt. Die vorhandene Tankstelle im Plangebiet ist entsprechend der südwestlich angrenzenden Grundstücke als Mischgebiet festgesetzt. Tankstellen sind in einem Mischgebiet zulässig. Von der Tankstelle gehen keine höheren Immissionen aus, als im Mischgebiet zulässig.

Der Anregung des Ortslandwirtes wurde durch die Ergänzung des Umweltberichtes im Kapitel „Schutzgut Mensch“ entsprochen.

2.3.7 Anregungen zum Artenschutz

Vom Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Untere Naturschutzbehörde wurde ange-regt, für das Plangebiet ein ornithologisches Gutachten zu erstellen, da die im Plangebiet vorhandenen Strukturen v.a. Neuntöter, Rebhuhn, Steinkauz sowie Zauneidechse Le-bens-, bzw. Teillebensraum bieten können.

Von Herrn Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW wurden Bedenken wegen des Verlustes von tatsächlichen und potenziellen Lebensräu-men für Flora und Fauna und wegen der Bewertung der Arten, für die keine alternativen Lebensräume zur Verfügung gestellt werden, vorgetragen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Im Frühjahr 2008 wurde ein „Ornithologisches Gutachten für das B-Plan-Verfahren „Wohngebiet Gundershausen Nord-West II und III“ in der Gemeinde Roßdorf“ durch das Büro Ökoplanung – Ökologisches Planungsbüro Dr. Fritz, Darmstadt erstellt. Die Erge-bnisse wurden in die Begründung eingearbeitet.

Insbesondere durch die Überplanung des nördlichen Bereiches kommt es zu Beeinträch-tigungen des Biotoppotenzials durch den Verlust von Grün- und Gehölzstrukturen sowie eines naturnahen Biotopkomplexes. Einige geschützte Tierarten verlieren durch die Pla-nung ihren Lebensraum. Auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft ist mit Beeinträch-tigungen zu rechnen, da ein bisher landwirtschaftlich geprägter Bereich zu einem bebau-ten Bereich entwickelt wird.

Für die durch die Planung betroffenen wertgebenden Tierarten werden jedoch artenbezo-gene Ausgleichsmaßnahme durchgeführt (vgl. Kap. 11.5 der Begründung zum Bebau-ungsplan). Diese berücksichtigt die speziellen Lebensraumansprüche der betroffenen Ar-ten und gliedert sich in einen naturnahen Biotopkomplex ein, der einen potenziellen Er-satzlebensraum darstellt.

Im ökologischen Gutachten sind folgende Vogelarten zusammengestellt, die im Anhang I der VS-Richtlinie und/ oder in den aktuellen Roten Listen für Hessen oder Deutschland stehen (Wertgebende Vogelarten): Feldlerche, Rauchschwalbe, Feldsperling, Rebhuhn, Girlitz, Rotmilan, Graureiher, Schwarzmilan, Grünspecht, Steinkauz, Haussperling, Stockente, Mauersegler, Wiesenschafstelze, Mehlschwalbe.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurden auf der Grundlage eines ökologischen Gutachtens die Arten festgelegt, für die al-ternative Lebensräume zur Verfügung zu stellen sind, da sie im geplanten Wohngebiet keinen Lebensraum finden werden. Dabei handelt es sich um Zauneidechse, Rebhuhn, Fasan, Grünspecht, Feldlerche, Wiesenschafstelze und Dorngrasmücke. Sinnvolle Maß-nahmen zur Unterstützung dieser Arten sind Nutzungsextensivierung und Strukturanrei-cherung in der Feldflur im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet.

Die nicht festgelegten Arten werden wie folgt begründet:

Girlitz sowie Haus- und Feldsperling sind z.T. eng an menschliche Siedlungen gebunden und werden voraussichtlich auch im geplanten Neubaugebiet oder im Altort einen Le-bensraum finden.

Graureiher, Stockente, Rauch- und Mehlschwalbe, Schwarzmilan, Rotmilan, Steinkauz sind Durchzugs- und Nahrungsgäste.

2.3.8 Anregungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Vom Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Untere Naturschutzbehörde wurde ange-regt, die numerische Bilanzierung zu überarbeiten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wurde durch die Überarbeitung der numerischen Bilanzierung entsprochen.

2.3.9 Anregungen zur Kompensation

Vom Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Untere Naturschutzbehörde wurde angeregt, die Kompensation des Ausgleichsdefizites im Bebauungsplan zu regeln

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Zum Ausgleich des Defizits sind externe Ausgleichsmaßnahmen geplant und mit den Beteiligten abgestimmt worden.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung dargestellt. Zusätzlich wird die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde Darmstadt-Dieburg und der Gemeinde Roßdorf vertraglich geregelt.

2.3.10 Anregungen zum Umweltbericht

Von Herrn Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW wurde angeregt, die Auswirkungen der Bebauung auf das Lokalklima zu bewerten und die ökologische Bewertung in Bezug auf Landschaftsbild und Vegetation zu korrigieren.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wird durch die Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht entsprochen.

2.3.11 Anregung zur Gestaltung des Gebietes

Von Herrn Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW wurde angeregt, glasierte Ziegel auszuschließen und die Farbe „Ziegelrot“ festzusetzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wird nicht entsprochen, da generell keine Festsetzungen zur Farbe der Dächer getroffen werden, um die zukünftigen Eigentümer in ihrer Gestaltungsfreiheit nicht unnötig einzuschränken.

2.3.12 Anregung zum bestehenden Gärtnereibetrieb

Vom Gärtnereiverband wurde angeregt, die Fortführung des Gärtnereibetriebes Müller im nördlichen Bereich des Plangebietes zu ermöglichen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss der Gärtnerei die Möglichkeit eröffnet werden, diese am Standort fortzuführen so lange dies gewünscht ist.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Fortführung des Gärtnereibetriebes.

2.3.13 Anregungen zu Wasser und Abwasser

Wasserversorgung

Vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wurde angeregt, die Wasserbedarfsermittlung nachvollziehbar darzustellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wurde durch Ergänzungen der Aussagen zur Wasserbedarfsermittlung in der Begründung entsprochen.

Um den Nachweis der gesicherten Wasserversorgung zu erbringen, wurde vom Büro HG GmbH ein entsprechendes Gutachten zur Trinkwasserversorgung (Bebauungsplan Roß-

dorf, hier: wasserwirtschaftliche Planunterlagen zur Trinkwasserversorgung, HG Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH, Gießen, 28.09.2005, Az: 05062) erstellt.

Abwasserentsorgung

Vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wurde angeregt, den „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen in Hessen“ zu beachten, da die Einleitungsmengen von Mischwasser, die im Bereich Gundershausen schon derzeit in den Erbsenbach eingeleitet werden zu einer ökologisch unverträglich hohen hydraulischen Belastung des Gewässers führen. Bei deutlichen Änderungen im Einzugsgebiet der bestehenden Einleitetstellen der Mischwasserentlastungsanlagen, wie sie die Erschließung des benannten Baugebiets darstellen würde, wird eine Anpassung der Einleitungserlaubnis erforderlich. Dabei ist eine Untersuchung nach dem o.g. Leitfaden für das Gewässer bezüglich der Verträglichkeit der hydraulischen und stofflichen Belastung vorzulegen.

Einer Erhöhung der bisherigen Einleitungsmengen, z.B. infolge einer Entwässerung des Baugebiets im Mischsystem und der Einleitung ohne ausreichende zusätzliche Rückhalteinrichtungen wird von Seiten der Behörde voraussichtlich nicht zugestimmt werden. Das Ziel der Entwässerungsplanung sollte daher sein, gegenüber dem Niederschlagsabfluss des bestehenden, unversiegelten Gebiets keine Erhöhung vorzunehmen.

Soll aus dem Gebiet des Bebauungsplans mehr Niederschlagswasser eingeleitet werden, als derzeit von der unversiegelten Fläche abfließt, so werden auf Grundlage von Betrachtungen nach dem „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen“ voraussichtlich erhebliche Dämpfungsmaßnahmen in anderen Bereichen erforderlich.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wurde wie folgt entsprochen:

Eine Entwässerung des Baugebiets im Mischsystem ist nach wie vor geplant.

Das Baugebiet ist sowohl im Generalentwässerungsplan als auch in der SMUSI-Simulation für den Endausbau als Anschluss an das Mischsystem enthalten. Dies bedeutet, dass es ebenso in der Einleiteterlaubnis für die betroffene Entlastungsanlage enthalten ist.

Untersuchungen nach „Leitfaden für das Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen in Hessen“ werden für das Plangebiet durchgeführt. Nach Auskunft der Gemeinde Roßdorf werden gerade die Grundlagen für eine Leitfadentrachtung im Einzugsgebiet Gersprenz erhoben.

Es ist zu prüfen, inwieweit sich die Einleitungsmengen gegenüber den genehmigten Mengen erhöhen. Dies wird erst im Rahmen der Entwurfsplanung geschehen, wenn die hydraulische Berechnung des Kanalnetzes durchgeführt wird.

Es wird davon ausgegangen, dass lediglich dann Rückhaltemaßnahmen erforderlich werden, wenn die prognostizierten Versiegelungsgrade des Generalentwässerungsplans überschritten werden.

Niederschlagswasserversickerung

Vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wurde angeregt, die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen.

Vom Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Untere Wasserbehörde wurde angeregt, wegen der Untergrundverhältnisse von der Versickerung von Niederschlagswasser abzu- sehen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Den Anregungen wurde durch eine Baugrunderkundung (ARCADIS Consult GmbH, 21. Mai 2008) zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit entsprochen. Dieses kam zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund des Bodenaufbaus ist nur eine sehr eingeschränkte Versickerungsmöglichkeit vorhanden.

Wegen des vorhandenen Grundwasserstandes (rd. 1,0 m unter GOK) sind ebenfalls nur eingeschränkte Möglichkeiten zur dezentralen Versickerung vorhanden.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse ist im Bebauungsplan keine Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

2.3.14 Anregungen zu Versorgungsanlagen

Von der HSE Technik GmbH & Co. KG wurde angeregt, eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Transformatorstation vorzuhalten und Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Anregung wurde durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche für eine Transformatorstation und durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen entsprochen.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist sowohl im Regionalplan Südhessen 2000 als Siedlungsbereich, Bestand als auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist eine Alternativenprüfung für die Ausweisung von Bauflächen durchgeführt worden (Flächennutzungsplan Gemeinde Roßdorf, April 2006).

Die Gemeinde Roßdorf hat bereits 1996 einen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht rechtskräftig. Im Jahr 2005 hat sich die Gemeinde entschieden, das Bauleitplanverfahren wieder aufzunehmen und das städtebauliche Konzept zu überarbeiten.

Das Plangebiet umfasst die einzige größere zusammenhängende Fläche, auf der noch eine Wohnbebauung in Gundernhausen realisiert werden kann.